بسم الله الرحمن الرحيم

تقديـــم

من المسلم به في ظل الظروف التي عاشتها مصر ولا زالت تعايشها أن مصر كانت منذ قديم الزمان بلدا زراعيا ، وتدل الدراسات التاريخية أن النزعة الاشتراكية في الميدان الزراعي في مصر ظهرت منذ عهد الفراعنة حيث قسمت الدولة الأراضي الزراعية إلى مساحات متساوية وزعتها على العائلات الكبيرة ، وكان رب الأسرة يعتبر مسئولا أمام موظفي الدولة عن زراعة نصيب الأسرة من الأراضي الموزعة ، وكان رب العائلة الكبيرة يقوم بدوره بتوزيع الأراضي على العائلات الصغيرة داخل عائلته ويقوم بالتبليغ سنويا عن عدد أفراد أسرته وحالتهم ، لأن الدولة كانت تقوم بمنح الأسر التي زاد عدد أفرادها أو أغرقت الفيضانات أرضهم أو ألم بهم حادث مفاجئ أراضي جديدة ، كما كانت تحرم بعض الأسر من الأراضي التي منحتهم إياها إذا أهملت زراعتها [1] .

ولا زالت مصر حتى الآن - رغم اتساع حركة التصنيع وازدياد النشاط التجاري فيها في السنوات الأخيرة - بلدا زراعيا تحتل الزراعة فيها المكان الأول سواء في مصادر الدخل القومي أو في أعمال المواطنين ومن ثم حظيت الملكية الزراعية باهتمام المشرع الوضعي - حتى قبل قيام ثورة ٢٣ يوليو - حيث قام بوضع قيود على حق الملكية الزراعية بما يكفل حسن استغلال الملاك لأراضيهم [2] فظهرت الارتفاقات الزراعية في المجموعة المدنية القديمة [3] ، ثم نظم المشرع الوضعي الملكية الزراعية - بعد قيام الثورة - بقوانين وتشريعات عديدة سنعرض لها في حينها .

---

(١) انظر كتابنا - تاريخ القانون في مصر (الجزء الثاني) ص ٣٢ ط ١٩٨٤ .

(٢) انظر : د . جمال الدين زكي - القانون الزراعي - ص ٦ طبعة ١٩٧٧م .

(٣) المادتان ٣٢ ، ٥٣ ، ٣٣ ، ٥٤ ، من المجموعة المدنية القديمة .

فصل تمهيدي

******

١ – تعريف القانون الزراعي :

اختلف الفقه القانوني اختلافا كبيرا بشأن ماهية القانون الزراعي ، ولعل مرجع هذا الاختلاف هو المضمون الذي يسبغه كل منهم على هذا القانون وتبعا للموضوعات التي يتناولها [١] .

فذهب بعض الفقه [٢] إلى أن المقصود بالقانون الزراعي هو مجموعة القواعد القانونية التي تنظم الحياة الزراعية من جميع جوانبها ٠

ويتضمن التعريف السابق شمول القانون الزراعي للمسائل المتعلقة بتحديد الحد الأقصى للملكية الزراعية وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر للأرض الزراعية سواء كان الإيجار عاديا أم مزارعة ، كما يشمل تنظيم الجوانب المتعددة للنشاط الاقتصادي والزراعي وتنظيم الحياة الاجتماعية في الريف والمسائل المتعلقة بالائتمان الزراعي مثل بنوك التنمية والائتمان ، والقواعد المتعلقة بمباشرة نشاطها مع المزارعين ٠

ويذهب جانب آخر من الفقه [٣] إلى أن المقصود بالقانون الزراعي هو مجموعة القواعد المنظمة للنشاط أو للمشروع الزراعي سواء من حيث الوعاء أو من حيث الاستغلال أو ما يقتضيه هذا أو ذاك من أعمال قانونية ٠

---

(١) انظر د ٠ نزيه المهدي – القانون الزراعي ص ٣ ط ١٩٨٤م ٠

(٢) د ٠ حسام الدين الأهواني – أصول القانون الزراعي ص ٣ ط ١٩٧٣ ٠

(٣) د ٠ أحمد سلامه – القانون الزراعي – ص ٧ ط ١٩٧١ ٠

ويستبين من هذا التعريف أن القانون الزراعي ينظم ملكية الأراضي الزراعية ، وينظم كيفية الاستغلال الزراعي سواء قام المالك بزراعة أرضه بنفسه أم أجرها للغير ، وسواء كان الإيجار إيجارا عاديا أم مزارعة ، وفي حالة ما إذا قام المالك باستغلال أرضه بنفسه فإنه يستعين غالبا – ببعض العمال الزراعيين ، والقانون الزراعي هو الذي يكفل حدا أدنى من الحقوق لهؤلاء العمال ، وحتى في حالتي الزراعة على الذمة أو التأجير فإن الأمر لا يجرى على هوى القائم بالاستغلال بزرع ما تطيب له نفسه ، بل يجب عليه أن يكون خاضعا في ذلك لما تقرره القوانين واللوائح والجهات المختصة وفق ما تراه محققا لمصلحة الاقتصاد الوطني ، وفي ظل الحركة التعاونية النشطة التي تسود التنظيمات الزراعية أصبح من المتعين وخاصة في مصر أن يكون للجمعيات التعاونية دور هام في إدارة النشاط الزراعي ، كما أن الائتمان الزراعي يشكل موضوعا رئيسيا من موضوعات القانون الزراعي .

وخلاصة القول : أن الملكية الزراعية ، والاستغلال الزراعي والجمعيات التعاونية الزراعية ، والائتمان الزراعي تشكل الزوايا الرئيسية للقانون الزراعي .

وذهب فريق ثالث إلى أن المقصود بالقانون الزراعي هو " كل ما يتعلق بالأرض الزراعية من تنظيم سواء اتصل ذلك بملكية الأرض أم تأجيرها أم حمايتها أو حماية الفلاح الزراعي " [١] .

ومن ثم فالقانون الزراعي وفقا لهذا التعريف يتضمن كافة الأحكام التي تنطبق في هذا المجال سواء في ذلك الأحكام العامة المتعلقة بالملكية بصفة

---

(١) د . سمير تناغو – القانون الزراعي ص ٧ ط ١٩٧٠ .

عامـــة وبعقود الإيجار والعمل المنصوص عليها في القانون المدني ، والأحكام الخاصة التي جاء تنظيمها في القانون الإصلاح الزراعي والقوانين المعدلة لـــــه والمتعلقــة بـــــه .

ولكن البعض [١] انتقد هذا التعريف – بحق – على أساس أنه يقصر عن اســتيعاب بعــض موضوعات القانون الزراعي الأخرى التي سنراها في حينها ومن ثم :

ذهب فريق رابع من الفقه إلى التوسع في تعريف القانون الزراعي حيث يــرى أنه هو " القانون الذي يحتوى على القواعد القانونية التي تتعلق بالأرض الزراعية وبالثروة الزراعية والحيوانية " [٢] .

وبذلــك يشــمل القــانون الزراعي – في ضوء هذا التعريف – القواعد الخاصــة بالمــلكية الــزراعية ، والإيجار الزراعي ، وتنظيم الإنتاج الزراعي وحمايــته وتحسينه ، وتنظيم الثروة الحيوانية وتنظيم الائتمان الزراعي والقواعد الخاصة بتنظيم التعاون والعمل والتأمين الزراعي .

وذهــب فــريق خــامس من الفقه إلى القول بأن القانون الزراعي هو " مجموعــة القواعــد الــتي تحكــم وتنظم الإنتاج الزراعي [٣] ، ويقصد بالإنتاج الزراعي هنا : مفهومه الواسع والذي يستند إلى عنصرين :

أ – **العنصر المادي** : وهو عبارة عن الأرض وما يلزمها من إمكانيات وأدوات ورعاية وخدمة .

---

(١) د . نزيه المهدي – المرجع السابق – ص ٤ .

(٢) د . رمضان أبو السعود – دروس في القانون الزراعي – ص ١٠ ط ١٩٦٧ .

(٣) د . نعمان خليل جمعة – دروس في القانون الزراعي ص ١١ ط ١٩٧٣ .

ب – **العنصــر القــانوني** : وهــو الذي يربط بين الأرض وبين جميع الأشــخاص الذين قد يكون لهم نشاط في عملية الإنتاج الزراعي ، حيث يوصف الشــخص أحيانــا بأنــه مالك أو حائز ، ويوصف أحيانا أخرى بأنه مستأجر أو مــزارع ، أو أجيــر ، بل قد يكون المشرف على الإنتاج الزراعي حين يكون جمعية تعاونية زراعية (١) .

٣ – تقييم هذه التعريفات :

يستبين من عرضنا السابق لتعريفات القانون الزراعي أنها اهتمت ببيان مشــتملات القانون الزراعي من حيث بيان نظام الملكية الزراعية ، والاستغلال الــزراعي ، أو المشروع الزراعي ، والجمعيات التعاونية الزراعية ، والائتمان الزراعي • غير أنه فوق ذلك لا يمكن إغفال بعض الموضوعات العامة المتصلة بالنشــاط الزراعي كالقيود التي ترد على الملكية الزراعية سواء من حيث وضع حــد أقصــى لما يجوز تملكه أو حظر الملكية الزراعية لأفراد معينين (٢) ؛ أو تنظيم كيفية استغلال الحائز للأرض الزراعية مالكا كان أو مستأجرا لها كما هو الشــأن فــي تقييــد ســلطات المالك الزراعي من حيث الاستعمال والاستغلال والتصــرف ، وكقيود حقوق ارتفاقات المرور والري والصرف الزراعية كأمور لاشــك في تنظيم القانون الزراعي لها (٣) ، هذا فضلا عن أن القانون الزراعي يشــتمــل عــلى بيــان الجرائم المنصوص عليها في قانون الإصلاح الزراعي وجرائــم أخرى متصلة بالنشاط الزراعي ، كما يشتمل على بيان حكم البناء في أرض زراعية طبقا لأحكام القانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣ ، وحكم تجريف الأرض

---

(١) المرجع السابق – والموضع السابق – ص ١٧٢ ط ١٩٧٢ .

(٢) سعد أبو عوف وآخرين – التشريعات التعاونية الزراعية • بدون تاريخ طبع •

(٣) دريه المهدي – السابق – ص ٥ •

الزراعية ، وأحكام ترك الأرض غير منزرعة ، وإقامة مصانع أو قمائن طوب فـي الأرض الزراعية وأحكام مخالفة الدورة الزراعية وأحكام بطاقات الحيازة الـزراعية ، والمخصـبات الزراعية ، والثروة الحيوانية ، والإنتاج الزراعي ، وذبح الحيوانـات [١] طبقا لأحكام القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣ ٠

٣ – التعريف المختار :

فـي ضـوء ما سبق من تقييمنا لتعريفات القانون الزراعي وبيان أوجه الـنقص الذي يكون قد اعترى بعضها أو اكتنف بعضها الآخر : يمكننا تعريف القانون الزراعي بأنه " مجموعة القواعد الملزمة التي تنظم النشاط الزراعي وما يتصل به " ٠

٤ – موضوعات القانون الزراعي :

يسـتبين مـن تعريفنا السابق أنه يبين بوضوح ودقة الموضوعات التي يعالجها هذا القانون وبصفة خاصة :

أ – مجموعة القواعد التي تنظم ملكية الأراضي الزراعية ، وتحديد الحد الأقصى لهذه الملكية وتحديد معيار هذا التحديد ٠

ب – بيان حقوق والتزامات كل من مالك ومستأجر الأرض الزراعية ٠

جـ – توزيع الأراضي الزراعية الزائدة عن الحد الأقصى على صغار الفلاحين ، وبيان كيفية هذا التوزيع ، وشروطه ، وقيوده ، وضماناته ٠

د – قواعـد مـنع تجزئه وتفتيت الملكية الزراعية الصغيرة حفاظا على الحد الأمثل للإنتاج الزراعي ٠

---

(١) انظـر في ذلك تفصيلا : معوض عبد التواب – الوسيط في التشريعات الزراعية ط ١٩٨٤ ٠

هـ - العمل على تقوية الملكية الزراعية وزيادة إنتاجها عن طريق التعاون الزراعي [١] .

و - بيان القيود التي ترد على رخصة تملك الأراضي الزراعية ، والقيود التي ترد على حق الملكية الزراعية وهي الارتفاقات الزراعية ، والقيود التي ترد على سلطات مالك الأراضي الزراعية .

ز - مجموعة القواعد التي تنظم استغلال الأرض الزراعية سواء قام المالك بزراعة أرضه بنفسه أو أجرها للغير أم كان الغير يشاركه في الاستغلال كما هو الشأن في إيجار المزارعة .

ز - بيان الجرائم المنصوص عليها في التشريعات الزراعية وجزاؤها القانوني .

٥ - التطور التاريخي للتشريعات الزراعية :

لا ريب أن وعاء القانون الزراعي هو الأرض الزراعية ، وأن هذا القانون وبعض القوانين الأخرى هو الذي ينظم ملكية الأراضي الزراعية واستغلالها وحيازتها والعلاقة بين المالك والمستأجر وغير ذلك من أحكام ، وقد نشأ القانون الزراعي ، أول ما نشأ في أحضان القانون المدني باعتباره جزءا غير منفصل عنه حيث تضمنت أحكام القانون المدني المصري القواعد المتعلقة بتنظيم الملكية العقارية باعتبارها تأخذ موقع القمة من الحقوق العينية الأصلية ، فضلا عما تضمنه القانون المدني من قواعد أخرى تتعلق بعقد الإيجار بصفة عامة وعقد إيجار الأراضي الزراعية بصفة خاصة [٢] ، أي أن قواعد وأحكام

---

(١) انظر في ذلك تفصيلا : نزيه المهدي - المرجع السابق ص ٧ ، نعمان جمعة - السابق ص ٦١ وما بعدها ، رمضان أبو السعود - المرجع السابق ص ٥ وما بعدها .

(٢) سعد أبو عوف واخرون - المرجع السابق ص ١٧٣ .

القانون الزراعي كانت مذابة في القانون المدني لأن الزراعة أنذاك – حين وضع القـانون المدني – لم يكن هيكلها التنظيمي والاقتصادي قد وضح بعد ، غير أن الأمـور قد تغيرت بعد ذلك طبقا لمجريات الحياة حيث تغير الهيكل الاقتصادي فأضـحت بعـض المنقولات ذات قيمة مذهلة ولم تعد المشتروات العقارية تمثل القيمـة الوحيـدة ، هذا فضلا على أن عصر (قانون الملكية) قد تواري ليبزغ عصر " قانون المشروع " فالملكية العقارية التي أولاها التقنين المدني كل عنايته قد أضحت موضوعا من الدرجة الثانية ، ومن ثم فإن علاجها لن يفي بالحاجات القانونية التي استحدثت ؛

وأخيـرا فـإن الـزراعة غدت فرعا متخصصا من النشاط الإنساني ، والمنطقي أن ينشأ لكل تخصص في النشاط الإنساني قانون خاص ، ويوم يغيب هـذا المـنطق عن المشرع الوضعي فيتخذ قاعدة خاصة بنشاط معين إلى نشاط آخـر فـإن الفشل يكون حليفه ، كما حدث للمشرع الفرنسي حين صاغ قواعد الضمان الاجتماعي الزراعي على نمط قواعد الضمان الصناعي [١] .

ولهـذه الأسباب سالفة البيان بدأ المشرع الوضعي يولى الزراعة – وما يتصل بها اهتماما خاصا ، ظهر في ثناياه اتجاه الفصل بين التشريعات الزراعية وغيرها من التشريعات التي كانت تختلط بها أو تتشابه معها ٠

وكان أول تشريع زراعي هام هو(المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢) ، ثـم أخـذت التشريعات الزراعية تتوالى لتتناول بالتنظيم الجوانب الرئيسية لهذا الفـرع المسـتحدث من فروع القانون بحيث يمكن القول – بيقين – أن القانون الـزراعي غـدا فـرعا حديثا من فروع القانون المصري ، وقد تأكد هذا القول بصـدور قـانون الزراعة رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانون رقم ١١٦ لسنة

---

(١) احمد سلامة – المرجع السابق ص ٨ ، ٩ ٠

١٩٨٣ – الــذي تضــمن تــنظيم الإنــتاج الزراعي ، وتحديد نوع الحاصلات الــزراعية من خلال دورة زراعية ملزمة بمعرفة الجهات المختصة في الدولة ، وإنشــاء بطاقــة زراعيــة لكل حائز لأرض زراعية تكون سنده في التعامل مع الجمعيــات التعاونية ، وبنوك التسليف الزراعي (بنوك الائتمان والتنمية) كما نظــم هذا القانون تسويق بعض المحاصيل بمعرفة أجهزة التسويق التي أنشأتها الدولة وجوبيا بحيث لا يجوز للمنتج التصرف في محصوله الزراعي وفقا لمبدأ ســلطان إرادتــه ٠٠٠٠ الــخ ٠ والــذي تحرر أخيراً بموجب سياسة الانفتاح الاقتصــادي ابــتداء مــن بدايــة القرن الحالي ، وهو اتجاه محمود في السياسة الزراعية أدى إلى انتعاش النشاط الزراعي وما يتعلق به ٠

٦ – طبيعة القانون الزراعي :

اختــلف الفقه القانوني اختلافا كبيرا في طبيعة القانون الزراعي وذاتيته هل هو فرع جديد حديث النشأة من فروع القانون ؟ أم هو مجرد تجميع للقواعد القانونية المتعلقة بالملكية الزراعية والواردة في القانون المدني وجميع التشريعات الخاصــة والــتي يكفي دراستها على هذا النحو التبعي دون إسباغ صفة الفرع المستقل عليها [١] ؟

وللإجابة على هذا التساؤل ظهر اتجاهات فقهيان :

أولهما :

إذابة القانون الزراعي في القانون المدني وعدم النظر إليه كفرع مستقل؛ فــالمهم هــو تــنظيم الملكية الزراعية في ذاتها دون النظر إلى ذاتية الاستغلال الــزراعي وهــذا الاتجــاه هو ما ظهر في موقف المجموعة المدنية الفرنسية –

---

(١) انظر نزيه المهدي – السابق ص ٨ ٠

قـــانون نابـــليون – ومن نهج نهجه فيما بعد ، وسار في نفس اتجاهه على وجه خاص التقنين المدني المصري الحالي .

ثانيهما :

وهو ما يميل إليه معظم الفقه المصري والأجنبي حيث يرى أصحاب هذا الاتجـــاه ضرورة الاعتراف بالذاتية الخاصة والطبيعة المستقلة للقانون الزراعي عن سائر فروع القانون الأخرى [١] ، لأن دراسته تستوجب حدا أدنى من الأفكار العامة تهيمن وتسيطر على الأفكار المختلفة التي تكون الجوانب الرئيسية له[٢] . هـــذا فضلا عن اشتماله على أربع خصائص تمنحه قدرا من الاستقلال والذاتية لأن وجودها في مجموعة معينة من القواعد القانونية يسبغ عليها ذاك الاستقلال ، وهذه الخصائص هي :

أ – يخـــتص القـــانون الزراعي بوجود مصادر قانونية خاصـــــــة به ســـــواء كـــــانت هـــــذه المصـــــادر متمثـــــلة فـــــي التشـــــريع [٣] .

---

(١) انظر في ذلك : أحمد سلامة – السابق ص ١٠ ، حسام الأهواني – السابق ص ٤ ، د . سمير تناغو – السابق ص ٦ ، رمضان أبو السعود – السابق ص ١٥ .

(2) Malewlux et Randier : Traite de droit Rurole. eParis 1972. op c.t, P. ets .

(٣) كالمرســـوم بقـــانون ١٧٨ لســـنة ١٩٥٢ والقرار بقانون ٣١٧ لسنة ١٩٥٦ الخاص بإصدار الجمعيات التعاونية الزراعية ، والقانون ١٢٤ لسنة ١٩٥٨، والقانون ١٢٧ لســـنة ٦١ ، والقانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ ، والقانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٦٤ الخاص بالمؤسسة المصرية العامة للائتمان الزراعي التعاوني ، القانون الشهير رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، القـــانون رقـــم ١٥ لســـنة ١٩٦٣ الخاص بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها ، والقانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٧١ الخاص بتخفيض الضريبة على صغار الملاك الزراعيين ، والقانون رقم ٥١٣ لسنة ١٩٥٧ الخاص بعدم جواز التنفيذ على الملكية الزراعية الصغيرة .

أم العرف [١] أم التفسير التشريعي [٢] .

ب – يختص القانون الزراعي بوجود جهات وأجهزة خاصة لتطبيق وتفسير القانون الزراعي ، ومن أمثلة هذه الأجهزة والجهات : الهيئة العامة للإصلاح الزراعي المنشأة طبقا للمادة ١٢ من قانون الإصلاح الزراعي وهي تختص بكافة أعمال الاستيلاء والتوزيع وإدارة الأرض المستولى عليها ، وإنشاء الجمعيات التعاونية للإصلاح الزراعي ودعمها ومراقبتها والأشراف عليها .... الخ .. اختصاصاتها ، وكذلك الهيئة العامة للتعاون الزراعي التي أنشئت بالقرار الجمهوري رقم ١٨٦٣ لسنة ١٩٧١ لتحل محل المؤسسة المصرية التعاونية الزراعية العامة ، وتختص هذه الهيئة بالتخطيط للقطاع التعاوني الزراعي وتنميته بالخبرات والخدمات الفنية والمالية وكذلك التفتيش الفني والمالي والإداري على الجمعيات التعاونية الزراعية بصفة عامة .

وهناك كذلك الهيئة الزراعية المصرية التي أنشئت بمقتضى القانون رقم ٣٦٧ لسنة ١٩٥٦ والقوانين المعدلة له للقيام بالأبحاث والأجهزة التي سنعرض لها أثناء الدراسة .

ج – يختص القانون الزراعي بوجود قضاء متخصص يتولى رقابة تطبيق القواعد القانونية وفض المنازعات التي تثور في هذا الشأن ، ولا أدل على ذلك من أن هذه المنازعات ظلت خارج دائرة اختصاص القضاء العادي في غالب الحالات حيث يشكل القانون لنظر هذه المنازعات لجانا إدارية ذات

---

(١) انظر المادتان ٦١٤ ، ٦٢٠ مدني مصري .

(٢) انظر التفسير التشريعي رقم ٤ لسنة ١٩٥٣ الذي يفسر المادة " ٧ " من قانون الإصلاح الزراعي .

اختصاص قضائي ، كما أن معظم قرارات هذه اللجان الإدارية لا تصبح نهائية إلا بالتصديق عليها من مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ، ولا يجوز الطعن فيها بعد هذا التصديق أمام الجهات القضائية إلا في حدود المادة ١٣ من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ أمام المحكمة الإدارية العليا ٠

د - يختص القانون الزراعي بقواعد خاصة للإثبات ومثال ذلك المادة ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعي الأول والتي تنص على أنه " يجب أن يكون عقد الإيجار - مزارعة أو نقدا - ثابتا بالكتابة أيا كانت قيمته ٠٠ " ٠

وأخيرا يرى بعض أنصار هذا الاتجاه (١) أن القانون الزراعي يتميز ببعض السمات الفرعية الأخرى الخاصة به وأهمها سمتان :

أ - الطابع الواقعي للقانون الزراعي حيث يرتبط المشروع الزراعي بالحياة الاجتماعية والظروف الإنسانية للزراع ، الأمر الذي لابد أن يدخله القانون الزراعي في الاعتبار ٠

ب - الصفة الآمرة لقواعد القانون الزراعي واتصال قواعده بالنظام العام الأمر الذي يميز هذا القانون ويرتب عليه نتائج هامة يجب مراعاتها عند تطبيق قواعده ٠

١٧ - التكييف الصحيح لطبيعة القانون الزراعي في رأينا :

وجهت انتقادات عديدة إلى الرأي القائل أن القانون الزراعي فرع مستقل عن فروع القانون الأخر لتميزه بالخصائص الأربعة سالفة الذكر لأن هذه الخصائص ليست معيارا لاستقلال أي فرع من فروع القانون فضلا عن عدم تحقق بعضها في حقيقة الأمر بالنسبة للقانون الزراعي ٠

---

(١) رمضان أبو السعود - السابق ص ٥٢ وما بعدها ٠

فمـــن ناحيـــة أولى : نجد أن تفسيرات الهيئة العليا للإصلاح الزراعي ليســت مصـــدرا مستقلا من مصادر القاعدة القانونية ، كما أنه لا يوجد مصدر خاص لكل فرع من فروع القانون بل هناك مصادر مشتركة للقاعدة القانونية أيا كان الفرع الذي تنتمي إليه تلك القاعدة ٠

ومـــن ناحية ثانية : نجد أن القول بوجود أجهزة خاصة تطبق مجموعة معيـــنة من القواعد يعتبر خاصية لاكتساب هذه المجموعة صفة الفرع المتميز : قـــول مـــرفوض لأنـــه لا توجد أجهزة خاصة بتطبيق قواعد القانون المدني أو الجنائي كل على حدة ٠

ومـــن ناحية ثالثة : نجد أن لجان الفصل في المنازعات الخاصة بإيجار الأراضـــي الزراعي قد ألغيت ومع ذلك ظل القانون الزراعي موجودا كفرع من فروع القانون [١] ٠ وإزاء تلك الانتقادات نجد أن صحيح القول في طبيعة القانون الزراعي هو ما ذهب إليه بعض الفقه [٢] من أن القانون الزراعي : قانون مهني ذو طابع مختلط ينظم علاقة من علاقات القانون الخاص ٠

فكونـــه قانونـــا مهنيا : يعني أنه يخاطب بصفة أساسية وسطا اجتماعيا معيـــنا هو وسط الزراع أو من يمتهنون الزراعة بالمعنى الواسع ، وهو يختلط بالقـــانون الـــتجاري في صفة المهنية – من حيث أن كلا منها " مشروع" إلا أن المشروع الزراعي له طرق إنتاج وتسيير تختلف عن مثيلاتها بالنسبة للمتجر ، كمـــا أن القـــانون الـــزراعي يهتم أساسا بالحياة وسط الزراع بينما يهتم القانون التجاري – أساسا – بالأرباح والماديات ٠

---

(١) انظـــر فـــي ذلك تفصيلا : د / أحمد سلامة – المرجع السابق – هامش ٢ ص ١١ ط ١٩٧٧ ٠

(٢) د / احمد سلامة – المرجع السابق ص ١٠ ، ١١ ٠

وكون القانون الزراعي قانون ذا طابع مختلط فلأنه تتجمع فيه قواعد من القانون العام وقواعد من القانون الخاص ، إلا أنه إذا أردنا أن نصفه بحسب صفته الغالبة ، فهو بالتأكيد ينتمي إلى القانون الخاص لأن تدخل الدولة باعتبارها صاحبة سيادة يتم في نطاق ضيق ، وإذا كان مبدأ سلطان الإرادة يكاد يختفي فيه وتسوده القواعد الآمرة إلا أنه يظل منتميا إلى القانون الخاص إذ ليس كل نص آمر ينتسب إلى قواعد القانون العام (١) .

٨ – مصادر القانون الزراعي :

لعل أهم مصادر القانون الزراعي : التشريع ، والعرف وأحكام الشريعة الإسلامية والتفسيرات التشريعية .

والتشريعات : الزراعية كثيرة ومتعددة ولا يجمعها تقنين واحد حتى الآن .

والعرف : يحتل أهمية قصوى في القانون الزراعي ، ولذلك نلمح بعض قواعده مقننة في القواعد المتعلقة بالقانون الزراعي ، ويجد العرف مجالا واسعا بصفة خاصة – في التطبيق في الإنتاج الزراعي وفي إيجار الأراضي الزراعية والمزارعة عليها .

وتعتبر الشريعة الإسلامية مصدرا رئيسيا من مصادر القانون الزراعي حيث تتضمن أحكاما تفصيلية كثيرة في إيجار الأراضي الزراعية والمزارعة عليها والمساقاة والمغارسة بل وفي مبادئ التعاون الزراعي (٣) .

---

(١) انظر في ذلك : مؤلفنا – المدخل لدراسة العلوم القانونية – القسم الأول ص ١٢٦ وما بعدها . ط ١٩٨٥ / ١٩٦٨ .

(٢) انظر أهم هذه التشريعات فيما سبق – هامش ص ١٣ .

(٣) د . عبد الناصر العطار – البداية في شرح القوانين الزراعية – دراسة مقارنة – على الآلة الضاربة – ص ٤ ط ١٩٨٣ .

أما التفسيرات التشريعية فلا جدال في وجود قواعد وجهات تفسير خاصة لأحكامه ؛ ومثال ذلك ما تنص عليه المادة ٢١ من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ مـــن أن تـــتولى تفسير أحكامه – أحكام هذا القانون – لجنة تشكل برئاسة وزير الزراعة والإصلاح الزراعي وعضوية رئيس مجلس الدولة ورئيس مجلس إدارة الهيـــئة العامـــة للإصـــلاح الـــزراعي وتكون قرارتها في هذا الشأن تفسيرات تشريعيـــة ملزمة ٠

٩ – خطة البحث :

على ضوء ما سبق بيانه سوف نعالج أحكام القانون الزراعي في الأبواب الآتيـــــة :

الباب الأول : الملكية الزراعية ٠

الباب الثاني : القيود الواردة على حق الملكية الزراعية ٠

الباب الثالث : إيجار الأراضي الزراعية ٠

الباب الأول

الملكية الزراعية في القانون المصري

****

١٠ - تمهيد :

قبل أن نتعرض لتنظيم الملكية الزراعية في مصر يحسن بنا أن نعرض في إيجاز سريع لنشأة الملكية الزراعية في مصر وتطورها من الناحية الشرعية والقانونية وهو ما سنتناوله في البنود التالية ٠

١١ - طبيعة الأرض الزراعية المصرية في ظل الحكم الإسلامي :

تنقسم الأرض محل الملكية في البلاد الإسلامية إلى نوعين من الأراضي :

الأول : أراضي عشورية : وهي الأرض الموات التي يحييها المسلمون، وكذلك الأراضي التي يقسمها الإمام على المحاربين الذين فتحوها ، والأراضي التي أسلم أهلها طوعا بلا قتال [1] ، وسميت عشورية لأن الحائز لهذه الأرض- وكان له حق وضع اليد التام وحرية التصرف - كان يدفع إلى السلطة العامة عشر المحصول كضريبة عليها ٠

الثاني : أراضي خراجية : وتشمل - في مفهوم الشريعة الإسلامية - الأراضي الواقعة في غير البلاد العربية [2] وفتحها المسلمون عنوة وتركوها في يد أربابها ، كما تشمل الأراضي الموات التي أحياها ذمي ، والأراضي التي جلا أهلها عنها وخلصها المسلمون بلا قتال ، والأراضي التي صالح المسلمون الكفار

---

(١) انظر د ٠ عبد الناصر العطار - السابق ص ٥ ٠

(٢) د ٠ نزيه المهدي - السابق ص ٣٦ ٠

علـى نـزولهم عن ملكيتها ولكنهم أقروها في أيدي الكفار بالخراج - وسميت خـراجية لأن مسـتغلها - سواء كان مالكا أم مستأجرا أم مستعيرا - يدفع عنها خراجا هو عبارة عن ضريبة نسبية بنسبة المحصول .

ويتـبين ممـا سـبق أن حق ملكية الأراضي الخراجية يكون للإمام أو لمجمـوع المسـلمين وليس للحائزين من الأهالي ، وهذا هو ما ذهب إليـه بعـض الفقه . بينما ذهب البعض الآخر إلى أن الأراضي الخراجية لا تختلـف عـن الأراضـي العشورية لأن ملكيتها التامة تكون أيضا للحائزين ، بينما ذهب الـرأي الراجح إلى معرفة وقت الفتح لمعرفة طبيعة حق الأهالي على الأراضي فـإذا كان الإمام قد أقر لهم حق الملكية التامة على هذه الأراضي كانت الأرض حينـئذ عشـوربة ، وإذا كان قد أقر لهم بحق الإنتفاع فقط كانت الأرض حينئذ خراجيـة [١] .

وتأسيسـا عـلى مـا تقدم : فإن أراضي مصر بعد الفتح الإسلامي هي أراضـي خـراجية ، وتفصـيل القول في ذلك أن أراضي مصر تعتبر أراضي خراجية إذا أخذنا بالرأي القائل بأن مصر فتحت صلحا لأن الإمام لم يستول على أراضيها بل تركها للمصريين ، وإذا أخذنا بالرأي القائل بأن مصر فتحت عنوة : فإن أراضيها - أيضا - تعتبر خراجية ، وذلك لأن الإمام لم يقسمها بين الفاتحين بل تركها للمصريين ، ومن ثم ننتهي إلى أن أراضي مصر بعد الفتح الإسلامي أراضـي خراجية وأن المصريين تركت لهم حقوقهـم على هذه الأرض مقابل دفع الخراج [١] .

---

(١) انظـر د . محمد كامل مرسي : الملكية العقارية في مصر وتطورها التاريخي من عهد الفراعنة حتى الآن سنة ١٩٣٦ ص ٢٢ .

(٢) نـزيه المهدي - السابق ص ٣٦ ، خليل سري - الملكية الريفية الصغيرة - رسالة دكتوراه سنة ١٩٣١ ص ٢٥ .

والأصل – كما سبقت الإشارة – أن ملكية رقبة الأرض الخراجية تكون لجماعة المسلمين ، وتترك هذه الرقبة في أيدي الكفار للانتفاع بها فقط نظير دفع خراج هو في معنى الجزية ، ويصرف مصرف الفئ المبين في قولـــه تعالـــى: **﴿ ما أفاء الله على رسوله من أهل القرى فلله وللرسول ولذى القربى واليتامى والمساكين وابن السبيل كي لا يكون دولة بين الاغنياء منكم ... ﴾** (١) .

ويتولى الإمام تقدير الخراج لكل قطعة أرض زراعية بنفسه أو بواسطة معاونيـــه وذلـــك بحســـب حالـــة الأرض الزراعية على أن يترك بعض ناتجها لمستغلها كي يجبر به النوائب والجوائح التي تصيب الزروع ، وينظر إلى ميسرة مـــن أعسر بالخراج ولكنه لا يسقط ابدا ، حتى أن من وجب عليه الخراج يعزر بواســـطة الإمام إذا كان قادرا على الدفع وما طل فيه ، وإذا استمر في المماطلة رغم يساره وتعزيره – تباع أمواله بواسطة الإمام أو أحد أعوانه لسداد ما عليه مـــن خراج ويجوز للإمام إسقاط الخراج عن بعض من وجب عليهم إذا كان في ذلك مصلحة للمسلمين .

ويرى جمهور فقهاء المسلمين أن الخراج لا يسقط بإسلام مستغل الأرض فـــي الأصل فتظل الأرض خراجية حتى بعد إسلامه ولمستغل الأرض الخراجية التصـــرف في حقه (حق الانتفاع) بهذه الأرض الخراجية ، " فله بيعه ورهنه وإجارتـــه ، كما أنه يورث بالاتفاق ... وملكية جماعة المسلمين لرقبة الأرض الخراجية إنما يعني – فقط – تركها على حالها دون قسمتها بين الغانمين ، على أن تـــرد عـــليها بعـــض التصرفات الشرعية الملائمة ... والخراج لم يتقرر بنصـــوص شرعية في القرآن أو السنة ، وإنما كان اجتهادا من عثمان بن حنيف

---

(١) سورة الحشر – آية رقم ٧ .

فـــي أرض الكوفـــة بعد فتحها حيث فرض على أراضيها الزراعية قدرا معلوما وكتب بذلك إلى عمر بن الخطاب فأجازه وعمل به أئمة المسلمين "[١] .

١٣ - أطوار الملكية الزراعية في مصر منذ عهد محمد على حتى ثورة يولية سنة ١٩٥٢ :

مـــرت المـــلكية الزراعية في مصر منذ الفتح الإسلامي حتى ثورة ٢٣ يوليو سنة ١٩٥٢ بأطوار عديدة تخلص فيما يلي :

أولا : فـــي عهـــد محمد على : لم يستطع الولاة العثمانيون - وخاصة المتأخرين منهم - أن يحافظوا على قواعد الشريعة الإسلامية فيما يختص بتقدير خـــراج الأراضي الزراعية تقديرا عادلا يراعي حالة الفلاح والأرض الزراعية ونوع الزراعة ، وبيان ذلك أن محمد على حينما حكم مصر ابتدع نظاما يضمن لـــه السيطرة على الأراضي المصرية ويحل محل السلطان العثماني في ملكيتها وذلـــك عن طريق تملكه للأراضي التي يعجز أصحابها عن دفع الخراج - وهم الأغلـــبية آنـــذاك لســـوء الأحوال الاقتصادية والاجتماعية ، وحينما قضى على الممـــاليك اصـــدر أمرا في عام ١٨١٣ بأن تؤول إليه ملكية كل الأراضي التي كـــانت فـــي يد الملتزمين [٢] أو المماليك أو غيرهم ، ومن ثم أصبح هو المالك الوحيـــد لجميع أراضي مصر ، وجميع الفلاحين منتفعون لديه [٣] ، وقام بمسح

---

(١) عبد الناصر العطار - السابق ص ٥ ، ٦ .

(٢) الملـــتزمين : جمـــع " ملـــتزم " وهو من كان مكلفا في منطقة معينة بتحصيل خراج الأرض فـــي منطقته ويلتزم بأدائه للوالي ، ويحتفظ لنفسه باجود الأراضي ليزرعها لحسابه دون خراج او بخراج يسير ، كما كان يفرض على الفلاحين مبالغ اكثر مما قدره الوالي ليحتفظ لنفسه بجزء منها ويدفع الباقي للوالي .

(٣) انظر في ذلك تفصيلا : د / نزيه المهدي - المرجع السابق ص ٣٧ .

الأراضـــي وتقسيمها من جديد وتوزيع بعضها على أوجه انتفاع خاصة ، بحيث أصبح نظام الملكية العقارية الزراعية في مصر يخضع لأحد الأنواع الأساسيـــة الآتيـــــة [١] :

أ – أراضي الأواسي :

وهـــي الأراضي التي منحت للملتزمين بجباية الخراج مقابل قيامهم بهذا الالـــتزام ، وحينما ألغى نظام الالتزام – على الوجه السابق – ترك محمد على للملـــتزمين الأرضـــي التي تحت أيديهم ليكون لهم عليها حق الانتفاع بها طوال حيـــاتهم ، يـــزرعونها بأنفسهم أو يؤجرونها ، وإعفاؤها من الضرائب أيضا ، وتؤول هذه الأراضي إلى الحكومة بعد وفاة المنتفع بها .

ب – الأراضي الخراجية المزروعة :

وهـــذا الـــنوع من الأراضي كسابقه احتفظ فيه محمد على بملكية الرقبة وأعطى حق الانتفاع والاستغلال فقط إلى الأهالي مقابل ضريبة الخراج دون أن يكـــون لهـــم عـــليها حـــق التصـــرف ، وبعض هذا النوع من الأراضي يسمى " الأراضـــي العشورية " لأن ضريبتها كانت عبارة عن عشر المحصول الناتج منهـــا .

جـ – أراضي الرزقـــة :

وهي عبارة عن الأراضي الموقوفة على المساجد والأضرحة والصدقات ، وكـــان الأهـــالي ينـــتفعون بهـــا – حســـبما يـــوزع عـــليهم منها – دون أن

---

(١) انظر : محمود رياض الدين عطية – الوسيط في تشريع الضرائب ص ١٥ ، ١٦ ، ط ١٩٦٩ ، صلاح الدين يوسف ، تطور الملكية الزراعية وأثرها في حياة الفلاح ، بحث منشور بمجلة إدارة قضايا الحكومة س ٧ – ٢٤ ص ٤٨٦ .

تخـرج مـن الوقف – كما يدخل في هذا النوع من الأراضي ما أنعم به بعض سلاطين تركيا على بعض الأفراد فتركها محمد على في أيديهم على أن يلتزموا بدفع الضريبة عنها .

د – مسوح المصاطب والمشايخ :

وهي الأراضي التي منحها محمد على لمشايخ القرى للانتفاع بها مقابل مـا يقومـون بـه من خدمات للحكومة ، وإعفاؤها من الضرائب المقررة على الأراضي آنذاك .

ويسـتبين ممـا سـبق أن القـانون المصري حتى أوائل عهد الخديوي إسـماعيل لـم يعـرف حق الملكية الفردية التامة التي تخول لصاحبها سلطات الاسـتعمال ، والاسـتغلال والتصـرف ، بل ظلت ملكية الرقبة للحاكم ، وحق الانتفاع فقط للأهالي .

ثانيا : منذ عهد الخديوي إسماعيل حتى صدور المجموعة المدنية الأهلية :

حيـنما اشتدت الأزمة المالية في عهد الخديوي إسماعيل أصدر في ٣٠ أغسطس ١٨٧١ " قانون " أو لائحة المقابلة " وفيه نص على أن كل ممول يدفع لـلحكومة مبلغا يساوي الضريبة المفروضة على أرضه عن ست سنوات مقدما مرة واحدة فإنه يعفى من نصف الضرائب ، ويعترف له بحق الملكية التامة على أرضـه ، وكـان هـذا النص أول اعتراف بحق الملكية بصفة جزئية لمن يدفع الضرائب على النحو السابق .

وحينما صدرت المجموعة المدنية الأهلية القديمة نص في المادة السادسة منها على أنه " تسمى ملكا : العقارات التي يكون للناس فيها حق الملك التـام،

وتعتبر في حكم الملك الأطيان الخراجية التي دفعت عنها المقابلة اتباعا للمنصوص بلائحة المقابلة " .

ثم صدر أمر عال في ١٥ أبريل سنة ١٨٩١ نص فيه على أنه (اعتبارا من هذا التاريخ يكون لأرباب الأطيان الخراجية التي لم تدفع عنها المقابلة حقوق الملكية التامة في أطيانهم أسوة بأرباب الأطيان التي دفعت عنها المقابلة " .

وتطبيقا لذلك عدلت المادة السادسة من المجموعة المدنية الأهلية وأصبح نصها " يسمى ملكا : العقارات التي يكون للناس فيها حتى الملك التام بما في ذلك الأطيان الخراجية .

وبذلك اعترف بالملكية الفردية التامة للعقارات الزراعية في مصر لأول مرة في القانون المصري وأصبح المالك له على هذه الأراضي جميع سلطات المالك وهي سلطات التصرف والانتفاع والاستغلال [1] وبذلك لم يعد هناك محل لوصف أراضي مصر بأنها أراضي خراجية بعد أن أصبحت هذه الأراضي مملوكة ملكية تامة لأصحابها [2] .

---

(١) انظر فيما سبق : صلاح الدين يوسف - المصدر السابق - ص ٤٩٤ ، ٤٩٥ ، د . فعـد المحجـوب : النظام الاشتراكي في الجمهورية العربية المتحدة ص ١١٠ ط ١٩٦١ ، محمود رياض عطية - المرجع السابق ص ١٦ .

(٢) انظر د / عبد الناصر العطار - المرجع السابق ص ٨ .

الفصل الأول
أحكام تحديد الملكية الزراعية
في القانون المصري

****

١٣ – موجبات إصدار قانون الإصلاح الزراعي :

بعد قيام ثورة ٢٣ يوليو سنة ١٩٥٢ بأيام معدودات أصدر مجلس قيادة الثورة المرسوم بقانون رقم ١٧٨ في ٩ سبتمبر ١٩٥٢ بشأن الإصلاح الزراعي؛ وبصدور هذا القانون أصبح الحد الأقصى للملكية الزراعية لكل شخص هو مائتا فدان كقاعدة عامة ثم عدل هذا القانون تعديلات كثيرة أهمها القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، والقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ، والقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ والقانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ ، والقانون الأشهر رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، والقانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٧١ والقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ بشأن الأراضي الصحراوية ثم أحدث هذه التعديلات وهو القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢م ويقف قانون الإصلاح الزراعي (المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢) على القمة من التشريعات الزراعية من حيث موجبات إصداره وأهمية أحكامه وأثاره البالغة من النواحي السياسية والاجتماعية والاقتصادية .

وقد أبانت المذكرة الإيضاحية له عن الأهداف السامية للإصلاح الزراعي في مصر فذكرت أن وضع الملكية الزراعية منذ عهد محمد على حتى سنة ١٩٥٢ قد أفسد الحياة الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء ، ويرجع إفساد الحياة الاقتصادية إلى عاملين هما :

أ – الإقبال على استثمار معظم المدخرات المصرية في الأراضي ذات الإيراد العاجل من جانب ، وقلة ما يصل من القوة لشرائية إلى أيدي عمال الزراعة من جانب اخر ..

وإزاء ما تقدم فإن الإصلاح الاقتصادي يتأتى بسبيل واحد هو وضع حد أقصى لتملك الأراضي الزراعية حتى تتجه المدخرات إلى الصناعة والتجارة ، كما يتأتى عن طريق كفالة حد معقول لأجر العامل الزراعي لتزيد مقدرته على الإنفاق فيخلق طلبا جديدا على المنتجات المصرية مما يشجع من جديد على زيادة الاستثمار ، أما إفساد الحياة الاجتماعية فقد تأتى نتيجة توزيع الثروة في الريف المصري توزيعا يتنافى مع معايير العدالة أيا كانت ، فقد بلغت مساحة الأراضي المنزرعة وقت صدور قانون الإصلاح الزراعي (٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢) ٥,٩٦٢,٦٢٢ فدانا مجموع ملاكها ٢,٧٦٠,٦٦١ مالكا • وإذا نظرنا إلى الملكيات الصغيرة نجد أن :

(١) ١,٤٥٩,١٦٧ مالكا يملك كل منهم نصف فدان كحد أقصى ، وبلغ مجموع ملكياتهم ٣٥٦,٦٢٥ فدانا •

(٢) ٥٥٢,١٦٢ مالكا يملك كل منهم أكثر من نصف فدان إلى فدان ومجموع ملكياتهم ٢٥٦,١٩٥ فدانا •

(٣) ٣٢٧,٦١٢ مالكا يملك كل منهم أكثر من فدان إلى فدانين ، ومجموع ملكياتهم ٤٤٩,٨١٦ فدانا •

(٤) ١٥٣,٢٩٣ مالكا يملك كل منهم أكثر من فدانين ولا تزيد ملكيته عن ثلاثة أفدنة ومجموع ملكياتهم ٣٥٤,٨٥٥ فدانا •

(٥) ٨١,٣٦٦ مالكا يملك كل منهم أكثر من ٣ لغاية ٤ أفدنة ومجموع ملكياتهم ٢٧٢,٣٤٢ فدانا •

(٦) ٥٦,٥٨٩ مالكا يملك كل منهم أكثر من ٤ لغاية ٥ أفدنة ، ومجموع ملكياتهم ٢٤٧,٠١٧ فدانا •

ومعنى ذلك أن ٢,٣٠٨,٩٥١ مالكا لا يملك كل منهم أكثر من فدانين ، ومجموع ملكياتهم ١,٢٣٠,٠٦٢ فدانا ، أي أن ٨٤ % من الملاك يملكون ٢١ %

مـــن الأرض وأن ٢,٦٠٠,١٩٩ مالكـــا لا يملك كل منهم أكثر من خمسة أفدنه ومجموع ملكياتهم ٢,١٠١,٢٧٦ فدانا ، أي أن ٩٤ % من الملاك يملكون ٣٥ % من الأرض ٠

وإذا نظرنا إلى الملكيات الكبيرة تبين أن :

١ – ٦١ مالكـــا يمـــلك كل منهم أكثر من ٢٠٠٠ فدان مجموع ملكياتهم ٢٧٧,٢٥٨ فدانا ٠

٢ – ٢٨ مالكـــا يمـــلك كل منهم من ١٥٠٠ إلى ٢٠٠٠ فدان ومجموع ملكياتهم ٩٧,٥٤٤ فدانا ٠

٣ – ٩٩ مالكا يملك كل منهم أكثر من ١٠٠٠ إلى ١٥٠٠ فدانا ومجموع ملكياتهم ١٢٢,١١٦ فدانا ٠

٤ – ٩٢ مالكـــا يمـــلك كـــل منهم أكثر من ٨٠٠ فدانا إلى ١٠٠٠ فدانا ومجموع ملكياتهم ٨٦,٤٧٣ فدانا ٠

ويعـــني هـــذا أن حوالـــي ٢٨٠ مالكا يملكون ٥٨٣,٤٠٠ فدانا ، أي أن ١٠٠,٠٠٠ من الملاك يملكون حوالي ١٠ % من الأرض ٠

أمـــا بالنسبة للمكليات التي تزيد على ٢٠٠ فدان فتبين أن ٢٢١٥ مالكا يمـــلكون ١,٢٠٨,٤٩٣ فدانا ، أي ٨ على ١٠,٠٠٠ من الملاك يملكون ١٩ % من الأرض ٠

وهكـــذا يســـتبين أثر الفساد الاجتماعي الذي أدى بالضرورة إلى الفساد السياسي ، فمن يحتكر أرزاق الناخبين يحتكر بالضرورة أصواتهم ٠

١٤ – نظام الإصلاح الزراعي نظام واسع الانتشار في العالم :

قد يتوهم البعض أن نظام الإصلاح الزراعي نظام تستقل به جمهوريـــة

مصر العربية ، ولم يسبقها إليه غيرها من الدول ، ولكن هذا الوهم غير صحيح إذ أن نظـــام الإصلاح الزراعي نظام واسع الانتشار في كل دولة العالم وخاصة منذ انتهاء الحرب العالمية الثانية ، وعلى الأخص في معظم الدول النامية كبعض الدول العربية وبعض الدول الأفريقية والأسيوية ، دول أمريكا اللاتينية ، لأن هذا الـــنظام يقصد به – في الأساس – مجموعة الخطط والبرامج والإجراءات التي تضـــعها الدولة لإزالة العقبات أمام تقدم الإنتاج الزراعي وتحقيق أكبر زيادة في إنتاج الأرض والفلاحين المشتغلين فيها .

وجديـــر بالذكر أن الإصلاح الزراعي لا يرتبط بالضرورة بفكرة تحديد حـــد أقصى لملكية الأراضي الزراعية ، إذ أن تحديد الملكية ليس غاية في ذاته ولكنه أحد الوسائل التي ترمي بصفة أساسية إلى زيادة دخل المشتغلين بالزراعة وزيـــادة إنتاجية الأرض وتحقيق قدر من العدالة بين المواطنين العاملين في حقل الزراعـــة [١] .

---

(١) انظر فيما سبق – سعد أبو عوف – السابق ص ١٧٧ ، ١٧٨ .

المبحث الأول
الحد الأقصى لملكية الفرد من
الأراضي الزراعية في القانون المصري

****

١٥ - المراحل التشريعية في تحديد الحد الأقصى لملكية الفرد من الأراضي الزراعية :

أ - المرحلة الأولى :

صدر المرسوم بقانون رقم ١٧٨ في ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ونص في مادته الأولى على أنه " لا يجوز لأي شخص أن يمتلك من الأراضي الزراعية أكثر من مائتي فدان وكل عقد يترتب عليه مخالفة هذا الحكم يعتبر باطلا ولا يجوز تسجيله "٠

وبذلك تحددت ملكية الفرد في بادئ الأمر من الأراضي الزراعية بمائتي فدان للشخص ولم تحدد ملكية الأسرة في هذا القانون [١] وظل هذا الوضع ساريا من ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ إلى ٢٤ يوليو سنة ١٩٦١ ٠

ب - المرحلة الثانية :

وكانت بمقتضى القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ وعمل به في الفترة من ٢٥ يونيه سنة ١٩٦١ إلى ٢٣ يوليو سنة ١٩٦٩ ، ونص فيه على أنه لا يجوز للفرد أن يمتلك من الأراضي الزراعية أكثر من مائة فدان ٠

وقد علل المشرع الوضعي هذا التخفيض للحد الأقصى لملكية الفرد من الأراضي الزراعية كما جاء في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون - بتحقيق

---

(١) د / حسام الدين الأهواني - المرجع السابق ص ٣٩ ٠

مستوى لائق لصغار الفلاحين ، وتوسيع قاعدة الملكية الزراعية ، وتقريب الفوارق بين الطبقات ، وتحويل أكبر عدد من العمال الزراعيين إلى ملاك .

جـ- المرحلة الثالثة :

وكانت بمقتضى قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩؛ ورغم أن هذا القانون صدر في ١٦ أغسطس سنة ١٩٦٩ إلا أنه عمل به منذ ٢٣ يوليو لسنة ١٩٦٩ لأن رئيس الجمهورية قد أشار في هذا اليوم إلى احتمال صدور مثل هذا القانون ، وقد نزل هذا القانون بملكية الفرد من الأراضي الزراعية إلى خمسين فدانا ، كما أنه حدد ملكية الأسرة بمائة فدان ولا فرق في حساب هذا النصاب بين أرض زراعية وأرض بور أو صحراوية [١] ، وهو ما وضحه القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ حيث جعل الأراضي البور تدخل في نطاق الحظر المنصوص عليه في قانون الإصلاح الزراعي .

بيد أن الحد الأقصى – السابق بيان أحكامه – مقصور على الأرض فقد ولا ينطبق على غير الأرض من الأشياء المنقولة أو العقارية كالمباني والنخيل والأشجار [٢] .

وأخيرا فإن نص المادة ١ / ١ من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ المبين للحد الأقصى لملكية الفرد والأسرة يسري بأثر مباشر على كل من يمتلك وقت العمل به أكثر من هذا القدر ، ولا يجوز زيادة الملكية في المستقبل عن هذا القدر [٣] .

---

(١) انظر : د / أحمد سلامه – السابق ص ١١٠ .
(٢) د / محمد لبيب شنب – القانون الزراعي ص ١٢ ط ٨٢ .
(٣) انظر نقض مدني ٣٠ أبريل سنة ١٩٦٤ – مجموعة أحكام النقض س ١٥ رقم ٩٣ ص ٥٧٧ .

١٦ - المدلول القانون لمفهوم الأراضي الزراعية :

يقصد بالأرض الزراعية ، الأرض المنزرعة فعلا ؛ أو ما تكون صالحة لأن تـزرع بالمحاصـيل الـزراعية حتى ولو لم تكن منزرعة بالفعل ؛ أو هي الأرض القابلة للزراعة دون حاجة إلى استصلاح سواء كسبت هذه الصفة بفعل الطبيعة أم بفعل الإنسان الذي استصلحها فأصبحت قابلة للزراعة [١] .

وتأسيسـا على ذلك فإن الأراضي البور والأراضي الصحراوية ينطبق عـليها مفهوم الأراضي الزراعية التي تخضع للحد الأقصى للملكية ، لأنها قابلة للاستصـلاح فـتأخذ حكـم الأراضي الزراعية ، وقد ظل الأمر كذلك خاضعا لاجتهاد الفقه حتى تأكد هذا المفهوم بصدور القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ حيث نـص صراحة في مادته الأولى على أنه " يعتبر في حكم الأراضي الزراعية ما يملكه الأفراد من الأراضي البور والأراضي الصحراوية " .

١٧ - معيار التفرقة بين أراضي البناء والأراضي الزراعية :

نصـت المادة الثالثة من التشريع التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٥٣ فـي شـأن تفسـير قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على أنـه " لا تعتـبر أرضا زراعية في حكم ذلك القانون الأراضي الداخلة في كردون البنادر والـبلاد إذا كـانت قـد صدرت مراسيم تقسيمها طبقا لأحكام القانون ٢٥ لسنة ١٩٤٠ " .

ثـم أتى الـبيان أكـثر وضوحا بصدور التفسير التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٦٣ الـذي قرر صراحة أنه لا يعتبر أرضا زراعية في تطبيق أحكام المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعي :

---

(١) د / نزيه المهدي - المرجع السابق - ص ٤٥ .

(١) الأراضـــي الداخـــلة في كردون البنادر والبلاد الخاضعة لأحكام القـــانون رقـــم ٥٢ لسنة ١٩٥٠ بتقسيم الأرض المعدة للبناء وذلك إذا كانت قد صـــدرت مراســـيم بتقســـيمها طـــبقا لهـــذا القانون قبل صدور قانون الإصلاح الزراعـــي ٠

(٢) الأراضـــي الداخـــلة في كردون البنادر والبلاد الخاضعة لأحكام القـــانون رقـــم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ولم يصدر مراسيم بتقسيمها قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي بشرط مراعاة ما يأتي :

أ – أن تكـــون الأراضـــي عبارة عن قطعة أرض جزئت إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع للمبادلة أو للتأجير أو للتحكير لإقامة مبان عليها ٠

ب – أن تكون هذه التجزئة قد تمت بوجه رسمي ، أي ثابت التاريخ قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعي ٠

جـــ – أن تكون إحدى القطع الداخلة في تلك التجزئة واقعة على طريق قائم داخل في التنظيم ، ومثل هذه القطعة وحدها هي التي تعتبر من أرض البناء وبالتالي لا تدخل في نطاق تطبيق قانون الإصلاح الزراعي ٠

(٣) أراضـــي البـــناء في القرى والبلاد التي لا تخضع لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وذلك إذا كان مقاما عليها بناء غير تابع لأرض زراعية أو لازم لخدمـــتها أو إذا كانت أرض فضاء تابعة لبناء غير تابع لأرض زراعية أو لازم لخدمتها تبعية تجعلها مرفقا له أو ملحقا به ٠

ولا ريب أن تحديد الأرض الزراعية على هذا النحو ليس تحديد قاطعا؛ ممـــا أثـــار كـــثيرا من الصعوبات العملية ، لأن النص " لم يحدد مفهوماً إيجابيا لمعنى الأرض الزراعية؛بل استخدم مفهوم المخالفة بتحديد متى لا تعتبر الأرض

زراعية ، وهو بذلك ليس تحديدا قاطعا كافيا يطمأن إليه ، وهو ما دعا المحكمة الإدارية العليا إلى القول " بأنه لا يستلزم دائما لكي يتوافر في الأرض صفة أرض بناء ومن ثم تخرج من نطاق الأراضي الزراعية الخاضعة لقانون الإصلاح الزراعي أن تتوافر الشروط الثلاثة الواردة في المادة سالفة الذكر ، واعتبرت المحكمة أن الأرض تكون أرض بناء بهذا المعنى متى كانت للأرض صفة أرض بناء ؛ ومن ثم تخرج من نطاق الأراضي الزراعية الخاضعة لأنواع الاستغلال وليس عليها منشآت أو أشجار وليست هناك أي وسيلة من الوسائل الخاصة بالري والصرف وكذلك المنطقة الواقع بها الأرض : بها مبان حديثة وبها توصيله الكهرباء ومياه الشرب من البلدية ، وكذلك عدم ربط ضريبة الأطيان على الأرض ۰۰۰ كما أن شراء الأرض إذا كان بالمتر وبسعر لا يتفق مع أثمان الأراضي الزراعية يعتبر التعامل في أراضي من القرائن على أن الأرض مبان وليست من الأراضي الزراعية لأن المتر هو وحدة التعامل في أراضي البناء ۰۰۰ وأن العادة المذكورة في الشرط (جـ) عندما اشترطت تجزئة الأرض وأن تقع إحدى القطع الداخلة فيها على طريق قائم وأن تكون هذه القطعة وحدها هي المعتبرة أرض بناء فإن كل ذلك يؤدي إلى القول بأنه إذا كانت الأرض أصلا قطعة واحدة غير مجزأة لانتفاء الحكمة من التجزئة كأن تكون مساحتها مما يعقل أن تكون حسب العرف المعتاد مناسبة لأن تقام عليها مبنى أو مسكن واحد وملحقاته فإنه يجب اعتبارها من أراضي البناء في نظر قوانين الإصلاح الزراعي لأنه لا معنى لتجزئة الأرض التي لا تقبل التجزئة للاستغلال [1] " ۰ وكما سبق القول فإن ثمة تساؤلات عديدة حول تحديد الأرض الزراعية بالنسبة لأراضي القرية ، ومتى تعتبر من أراضي البناء ؟

---

(١) المحكمة الإدارية العليا – في ٢١ مايو سنة ١٩٧٤ طعن رقم ٢٣٤– السنة ١٨ ق – وانظر كذلك الطعن رقم ١٢١٨ – السنة ١٨ ق في ١١ يونيه ١٩٧٤ ، وطعن رقم ٨٢٤ لسنة ١٨ ق في ٢٦ مارس سنة ٧٤ ۰

وللإجابـــة عـــلى هذه التساؤلات – وبعيدا عن الخلافات الفقهية في هذا الصـــدد – فـــنحن نميـــل إلى ما ذهب إليه البعض [١] من أنه تجب التفرقة بين الأمـــاكن المخصصـــة لاستغلال وخدمة الأرض الزراعية وبين تلك المخصصة لخدمة المزارع نفسه ، فمساكن الفلاحين لا يمكن اعتبارها أراضي زراعية لأنها مخصصة لخدمة الفلاح نفسه وليس لخدمة الأرض ، أما الأماكن التي تخصص فـــي القرية لإيواء المواشي وحفظ المحصولات فتعتبر مخصصة لخدمة الأرض الـــزراعية [٢] ، ومن ثم تعتبر من ملحقاتها وتأخذ حكمها ، فلا يجب الخلط بين تبعية إيجار مساكن الفلاحين لا يجار الأرض الزراعية وبين طبيعة هذه المساكن مـــن حيث كونها أرضا زراعية من عدمها ، كما أن المسكن الذي يقيم فيه مالك الأرض الـــزراعية فـــي القـــرية لا يعتـــبر من ملحقات الأرض الزراعية لأنه مخصـــص لمنفعـــته الشخصية حتى ولو كان له مسكن آخر في قرية أخرى أو مدينة لأن قانون إيجار المساكن لا يمنع من أن يكون له مسكن في المدينة وآخر فـــي القـــرية أو مسكن في قريتين أو مدينتين مختلفتين [٣] ، وليس أدل على ما ذهبـــنا إليه من أن التصرف بالبيع مثلا في الأرض الزراعية لا ينطوي في ذات الوقـــت على التصرف في مسكن المالك إلا إذا كان هناك نص صريح في العقد على ذلك .

---

(١) د / حسام الدين الأهواني – المرجع السابق ص ١٦ .

(٢) انظـــر : محكمـــة القضاء الإداري – في ١٥ أبريل سنة ١٩٥٨ – مجموعة أحكام مجلس الدولة – السنة ١٢ ، ١٣ ص ٩٣ .

(٣) انظر في ذلك مؤلفنا : موجز أحكام عقد الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن ص ٢٠٠ ، ٢٠٢ ط ١٩٧٥ .

١٨ - أحكام تملك الأراضي الصحراوية :

باستعراض التشريعات المنظمة لتملك الأفراد للأراضي الصحراوية نجد أن أول تشريع في هذا الصدد هو الأمر العالي الصادر في ٢١ مايو سنة ١٨٦٧ بشأن تنظيم استغلال وتملك هذا النوع من الأراضي ٠

ثم صدر بعد ذلك الأمر العالي بتاريخ ٩ سبتمبر عام ١٨٨٤ ليعلق تمليكها على استيفاء إجراءات معينة من أهمها الحصول على إذن بذلك من الحكومة ثم صدر التقنين المدني القديم ونص في المادة ٥٧ / ٨٠ على أن الأرض غير المزروعة (الصحراوية) المملوكة شرعا للميري لا يجوز وضع اليد عليها إلا بإذن من الحكومة ٠

ثم صدر الأمر العسكري رقم ٦٢ لسنة ١٩٤٠ - أبان الحرب العالمية الثانية - وقضى في مادته الأولى على أن يحظر على كل شخص طبيعي أو معنوي أجنبي أن يتملك بغير طريق الميراث العقارات الكائنة في الحدود أو أن يكتسبوا أي حق عيني عليها ٠٠٠٠ ما لم تكن هذه العقارات مستثناة بأمر ، وقد نسخ هذا الحكم - كما سنعرف مستقبلا - بصدور القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ الخاص بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها ، كما قضت المادة الثانية من هذا الأمر بأنه بالنسبة للمصريين يجب في الجهات التي يسرى عليها الحظر : صدور إذن مسبق من وزير الدفاع الوطني في كل ما يمتلكونه بغير طريق الميراث من عقارات وحقوق عينية واردة عليها ، وأنه يجوز رفض هذا الإذن خصوصا في حالة ما إذا كان المشتري شخصا معنويا تحت إشراف سلطة أجنبية ، أو إذا وجدت أسباب قوية تدعو إلى الاعتقاد بأنه يعمل لصالح غيره ، ونص على كل مخالفة لأحكامه ، غير أنه " تظل الحالة الراهنة للملاك قائمة " حرصا من المشرع الوضعي على استقرار المعاملات ٠

وعـند ما ألغيت الأحكام العرفية التي صدر في ظلها هذا الأمـــر : قـــرر المشرع الوضعي مد العمل بأحكامه بمقتضى المرسوم بقانون رقـم ١١ لسـنة ١٩٤٥ ثـم صدر التقنين المدني الحالي وبه أول نص يقصر ميزة تملك الأرض الصـحراوية على المصريين حين قررت المادة ٨٧٤ / ٣ إنه إذا زرع مصـري أرضـا غير مزروعة أو غرسها أو بنى عليها تملك في الحال الجزء المـزروع أو المغـروس أو المبـني ولو بغير ترخيص من الدولة ، ولكنه يفقد ملكيته بعدم الاستعمال مدة خمس سنوات متتابعة خلال الخمس عشرة سنة التالية للتمليك [١] .

ثـم صـدر – بعـد ذلـك القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٥٨ منظما لتملك الأراضي الصحراوية ونص على أن يحظر على أي شخص طبيعي أو اعتباري أن يتمـلك بـأي طريق كان عدا الميراث عقارا كائنا بإحدى المناطق المعتبرة خـارج الـزمام – أي الصحاري – وأعطى لوزير الحربية أن يحدد بقرار منه مناطق معينة لا يشملها الحظر ، ورتب البطلان المطلق لكل مخالفة لأحكامه .

ثـم صـدر – بعد ذلك القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ ونص على إلغاء حكـم المادة ٨٧٤ / ٣ مدني وإلغاء كل القوانين سالفة البيان ، وإلغاء كـل نـص آخر يخالف أحكامه (م ٨٦ منه) ونظم تملك الأراضي الصحراوية من جديـد [٢] ، غير أنه أصبح غير ذي أهمية البحث في أحكام هذا القانون لأن أهم أحكامـه قـد ألغيت بصدور القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ وهو القانون الحالي الـذي ينظم تملك الأراضي الصحراوية وهو ما ستتولى شرحه تفصيلا في البند الآتي :

---

(١) انظر في تبرير هذا المسلك : مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٦ ص ١٩٧ .

(٢) انظر فيما سبق تفصيلا : أحمد سلامه – المرجع السابق – ص ٥٥– ٦٦ .

١٩ - تنظيم تملك الأراضي الصحراوية طبقا للقانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ :

استثنى القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ الأراضي الصحراوية من الحد الأقصى المنصوص عليه في القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، ويخلص أهم أحكام هذا القانون فيما يلي :

أولا : عرف هذا القانون في مادته الأولى مفهوم " الأراضي الصحراوية" بأنها الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة والواقعة خارج الزمان بعد مسافة كيلو مترين ، ويقصد بالزمام حد الأراضي التي تمت مساحتها مساحة تفصيلية ، وحصرت في سجلات التكليف وخضعت للضريبة العقارية على الأطيان .

أما بالنسبة للمحافظات الصحراوية فيصدر بتحديدها قرار من رئيس مجلس الوزراء ، ويعتبر زماما كردون المدن والقرى القائمة في تاريخ العمل بهذا القانون والتي تقام مستقبلا وحتى مسافة كيلو مترين ، ويعتبر في حكم الأراضي الصحراوية – طبقا لهذا القانون : أراضي البحيرات التي يتم تجفيفها والتي تدخل في خطة التجفيف لأغراض الاستصلاح والاستزراع وذلك بمقتضى المادة ١ / ٥ من هذا القانون [١] .

ثانيا : لم يضع القانون المذكور معيارا ثابتا موحدا لملكية الحد الأقصى من الأراضي الصحراوية ، ولكن هذا الحد يتنوع ويتغير من حالة إلى أخرى ، ويرى بعض الفقه [٢] أنه يمكن أن نضع معيارا أساسيا هو طريقة ري الأرض ، وهذه الطريقة تقسم الأمر إلى حالتين وداخل كل حالة يختلف الحد الأقصى حسب طبيعة شخص المالك وذلك على النحو التالي :

---

(١) انظر : د / نزيه المهدي – المرجع السابق ص ٥٣ .

(٢) انظر : د / نزيه المهدي – المرجع السابق ص ٥٣ – ٥٤ .

الحالة الأولى :

بالنسبة للأراضي التي تروي بالمياه الجوفية أو بطريق الرش أو التنقيط أو أي أسلوب يعتمد على ضغط المياه فإن الحد الأقصى لما يجوز تملكه من هذه الأراضي يتحدد على النحو التالي :

أ – مائتـــا فدان للفرد ، وثلاثمائة فدان للأسرة ، مع ملاحظة أن للأسرة فـــي هـــذا القانون مفهومها خاصا يختلف عن معناها في القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، حيـــث تشـــمل الأسرة في القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ الزوج والزوجة والأولاد القصر غير المتزوجين ، أما الأولاد القصر المتزوجون فلا يدخلون في أسرة الأب بل يكونون أسرة جديدة مستقلة وهو عكس مفهوم الأسرة في القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .

ب – عشرة آلاف فدان للجمعية التعاونية بحد أقصى مقداره ثلاثون فدانا لكل عضو .

جـــ– عشرة آلاف فدان لشركات الأشخاص والتوصية بالأسهم على أن يـــراعي أن يكـــون الحد الأقصى لملكية الفرد هو مائة وخمسون فدانا ، ويرى بعـــض الفقـــه [١] أن هذا الحد الأقصى لملكية الفرد يعتبر حكما غير مفهوم لأن المـــلكية إنما تثبت للشركة ذاتيا كشخص اعتباري مستقل له ذمة مستقلة عن ذمة الأعضـــاء الشركاء ، ولا يمكن أن تكون الأرض مملوكة للشركة والأعضاء في وقت واحد .

ونحـــن نـــرى أن مـــا ذهب إليه الفقه السابق محل نظر لأن روح نص القـــانون المذكـــور فـــي شأن تحديد حد أقصى لملكية الفرد يقضي بأن شركات الأشـــخاص والتوصية بالأسهم لها – كشخص معنوي – أن تملك من الأراضي

---

(١) د / محمد لبيب شنب – السابق ص ١٦ ، نزيه المهدي – السابق ص ٥٤ .

الصـــحراوية عشرة آلاف فدان ثم توزع هذه الأراضي على اعضائيا – بشروط ميســـرة غالــبا – ومن ثم لا تكون الأرض مملوكة للشركة والشخص في ذات الوقت كما يرى الفقه السابق .

د – خمسون ألف فدان للشركات المساهمة .

الحالة الثانية :

إذا كــانت الأرض تروى بأسلوب الري السطحي الذي يتم الاتفاق عليه بيــن الوزيــر المخــتص بالاستصــلاح وبين وزير الري ، أو بالنسبـــــــــة للمســـاحات المجففــة مـــن أراضي البحيرات : فيكون الحد الأقصى للملكية هو نصـــف الحدود القصوى الخاصة بالأرض التي تروي بالمياه الجوفية أو بطرق الري الحديثـــة .

ثالثا : يســـرى الحد الأقصى الوارد في هذا القانون على الملكية التامة ومـــلكية الرقبة وحقوق الانتفاع ، كما يسري على الإيجار الذي تزيد مدته على خمسين عاما حيث اعتبره القانون في حكم التملك .

رابعا : يجوز بمقتضى أحكام هذا القانون – للهيئة المختصة بتحديد هذه المســـاحات [١] ألا تســـمح للشخص بتملك الحد الأقصى للملكية الزراعية السابق تحديده ، بل تحدد له مساحة يمكن أن تقل عن هذا الحد كثيرا أو قليلا لأن تحديد الحـــد الأقصى لملكية الأراضي الصحراوية يعتبر قيدا على حرية التملك وليس حقا للراغب في التملك [٢] .

---

(١) هـــي الهيـــئة العامـــة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بالنسبة لتملك الأراضي الصـــحراوية بقصد الاستصلاح والاستزراع وبالنسبة لغير ذلك من الأغراض فهي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

(٢) د / لبيب شنب – المرجع السابق ص ١٧ .

خامسا : يــراعي أنــه عــند حســاب الحد الأقصى لملكية الأراضي الصحراوية لا يدخل في ذلك ما يملكه الشخص من أراضي زراعية أو أراضي بور ، فلكل من نوعي الأراضي حكمه الخاص الذي يمكن الجمع بينهما ٠

سادسا : لا يخضــع تملك شركات القطاع العام للأراضي الصحراوية لحــد أقصــى بشرط أن يسمح نظامها القانوني بتملك هذا النوع من الأراضـــي وفـــي جميـــع الأحـــوال التي يسمح فيها للشركات والجمعيات بتملك الأراضي الصـــحراوية – في الحدود السابقة – يجب ألا تقل ملكية المصريين عن ٥١ % من رأسمال الشركة أو الجمعية وألا تزيد ملكية الفرد على ٥ % من رأسمالها ، ولا يجــوز أن تؤول أراضي الجمعيات التعاونية والشركات عند انقضائها لغير المصريين ٠

المبحث الثاني
الحد الأقصى لملكية الأسرة من الأراضي الزراعية
في
القانون المصري والشريعة الإسلامية

****

٣٠ - التطور التشريعي لملكية الأسرة :

كان القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٥٨[١] هو أول قوانين الإصلاح الزراعي التي أدخلت النص على الحد الأقصى لملكية الأسرة حين نص في مادته الأولى على أنه : " لا يجوز أن تزيد على ثلاثمائة فدان من تلك الأراضي الزراعية جملة ما يملكه شخص هو وزوجته وأولاده القصر إذا آلت الزيادة إليهم أو إلى بعضهم بطريق التعاقد على ألا يسرى هذا الحظر على الحالات التي تمت قبل العمل بهذا القانون " .

ويبين من هذا النص أن الحد الأقصى لملكية الأراضي الزراعية لا ينطبق إلا على الملكيات التي تقوم بعد ٢٩ أبريل سنة ١٩٥٨ وبطريق التعاقد ، أما الأسرة التي تمتلك ألفي فدان وقت صدور القانون فهي غير مطالبة بالحد من ملكيتها وينحصر التزامها في أن تظل ملكيتها كما هي دون أن تخفض إلى ثلاثمائة فدان [٣] ؛ كما أن القانون أباح الزيادة عن هذا القدر إذا اكتسبت الملكية بسبب غير إرادي كالميراث أو الوصية أو التقادم .

بيد أنه صدر بعد ذلك القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ونص في مادته الأولى على أنه " يستبدل بنص المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة

---

(١) نشر بالجريدة الرسمية في ٢٩ أبريل سنة ٥٨ - العدد المكرر (ب) .

(٢) د / أحمد سلامه السابق ص ١١١ .

(٣) د / حسام الأهواني - السابق ص ٤١ .

١٩٥٢ النص الآتي " لا يجوز لأي فرد أن يمتلك من الأراضي الزراعية أكثر من مائة فدان " وأغفل هذا القانون إدماج الحد الأقصى لمجموع ما تملكه الأسرة في أي نص من نصوصه ، فأصبح كل من هذا القانون وقانون ١٩٦١ خلوا من أي نص يقيد مجموع ما تملكه الأسرة من الأراضي الزراعية بحد أقصى ، ومن ثمّ فلا يكون هناك حد أقصى لمجموع ما تملكه الأسرة من الأراضي الزراعية إذا كان ما يملكه كل فرد منها لا يزيد على مائة فدان [١] .

وسواء أكان المشرع الوضعي قد نسى إضافة القيد الخاص بملكية الأسرة في هذا القانون – كما يرى معظم الفقه [٢] – أو تركه عمدا كما يرى بعض الفقه [٣] – وهو ما نميل إليه – فإن القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ صدر في ١٦ أغسطس سنة ١٩٦٩ وعمل به من ٢٣ يوليو ١٩٦٩ ونص فيه على الحد الأقصى لملكية الفرد وهو خمسون فدانا ، والحد الأقصى لملكية الأسرة وهو مائة فدان ليقطع بذلك دابر الخلاف الفقهي السابق وهو ما سنتحدث عنه تفصيلا في البند التالي :

---

(١) د . جمال الدين زكي – القانون الزراعي – الطبعة الثالثة ١٩٧٧ ص ٥٩ ، ٦٠ .
(٢) انظر الوسيط للسنهوري جـ٨ ص ٦٤٤ هامش ١ ط ١٩٦٧، د / منصور مصطفى منصور – حق الملكية في القانون المدني المصري ط ١٩٦٥ ، ص ٤٠ ، د / نعمان جمعة – السابق ص ١١٨ ، د /سمير تناغو السابق ص ٢٤٢ ، د / إسماعيل غانم – الحقوق العينية الأصلية جـ١ حق الملكية – الطبعة الثانية ١٩٦١ ص ٢٢ هامش ١ د / حسن كيره – أصول القانون جـ١ ص ٢٢٢ ط ٦٣ ، د / عبد المنعم الصدة – حق الملكية ص ٤٥ – الطبعة الثالثة ١٩٦٧ .
(٣) د / أحمد سلامة – السابق ص ١١٢ ، د / حسام الأهواني – السابق ص ٤٢ .

٣١ – الحد الأقصى لملكية الأسرة في ظل القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ :

ألـغى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ الحد الأقصى لملكية الفرد والأسرة في القوانين السابقة عليه وهي المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، والقانون رقم ٢٤ لسـنة ١٩٥٨ ، والقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ، ونص القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ الذي احتوى على ثلاثة وعشرين مادة بعد الديباجة في مادته الأولى على أن الحد الأقصى لملكية الفرد من الأراضي الزراعية وما في حكمها من أراضي بور وصحراوية لا تتجاوز خمسين فدانا – على الوجه المبين سابقا – ، كما نص فـي مجـال الأسـرة عـلى أنه " لا يجوز أن يزيد جملة ما تمتلكه الأسرة من الأراضـي الزراعية وما في حكمها على مائة فدان وبشرط ألا تزيد ملكية أي فرد فيها على خمسين فدانا " [١] .

٣٢ – معنى الأسرة في مفهوم القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ :

تنص المادة الثانية من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على أنه " في تطبيق أحكام هذا القانون تشمل الأسرة : الزوج والزوجة والأولاد القصر – ولو كانوا متزوجين – وذلك بمراعاة القواعد الآتية :

أ – يحسب ضمن أسرة الزوج أولاده القصر من زواج سابق .

ب – إذا كان متوفيا فتعتبر زوجته وأولاده القصر منه أسرة قائمة بذاتها ما لم تكن الزوجة قد تزوجت بعده ، فيعتبر هؤلاء الأولاد القصر مكونين لأسرة مستقلة .

وتحسب ملكية الأسرة عند تطبيق هذا القانون على أساس الحالة المدنية لأفرادها التي كانوا عليها في يوم ٢٣ يوليو ١٩٦٩ ، كما لا يعتد بالزواج إلا إذا كان ثابتا بوثيقة رسمية حتى هذا التاريخ " .

---

(١) مادة ١ / ٢ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .

ويلاحظ جمهور الفقه المصري [1] بحق – على هذا النص أنه أخذ بمفهوم ضيق للأسرة من مفهومها في القانون المدني ، إذ أن المادة ٣٤ من التقنين المدني تقرر أن أسرة الشخص تتكون من ذوي قرباه ؛ وهو مفهوم واسع يشمل أفراد الأسرة الذين تقوم بينهم قرابة مباشرة أو قرابة غير مباشرة ، والأقارب بالمصاهرة .

أما مفهوم الأسرة في قانون الإصلاح الزراعي فهو أضيق بكثير من ذلك حيث يقتصر على الزوج والزوجة والأولاد القصر ، وهو معيار يقوم على أساس التبعية الاقتصادية التي تعني تجميع التابعين وخضوعهم للعائل الاقتصادي ، ونحن نرى أن هذا كان اتجاها محمودا من المشرع الوضعي ، وذلك للحفاظ على ذات الصلة التي من أجلها صدر قانون الإصلاح الزراعي وهي أن بعض الملاك قد يلجأ للتحايل على الحد الأقصى لملكية الفرد إلى شراء أرض زراعية باسم أزواجه وأولاده القصر ، الأمر الذي يترتب عليه قيام ملكيات كبيرة من الناحية العملية ، ويقوم من جديد إقطاع الأسر ، ويفوت غرض الشارع من وضع الحد الأقصى للملكية الزراعية [2] ولكن كان يجب على المشرع الوضعي أن يأخذ بهذا المعيار الاقتصادي حتى نهايته كي يكون هناك اتساق بين المبادئ القانونية ، ونعني بذلك أنه كان يجب أن يدخل في الأسرة الأولاد الخاضعين لها اقتصادية ويخرج منها الأولاد المستقلين اقتصاديا [3] ، ويعتبر زواج الأولاد

---

(١) د / حسام الدين الأهواني – السابق ص ٤٣ ، د / محمد لبيب شنب – المصدر السابق ص ٢٠ وما بعدها، د / أحمد سلامه– السابق ص ١١٤، د / نزيه المهدي – السابق ص ٥٢ .

(٢) انظر : د / نزيه المهدي – المرجع السابق ص ٥٦ .

(٣) د / حسام الأهواني – المرجع السابق ص ٤٥ .

بوثيقة رسمية دليلا حاسما على الاستقلال الاقتصادي ، وعلى عدم توافر نية التحايل على القانون ٠

وعلى أية حال – وطبقا لنص المادة الثانية من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ فإن الأسرة تتخذ إحدى الصور الآتية :

أ – الزوج والزوجة البالغين سن الرشد ولم ينجبا بعد ، أو عند وجود أولاد بلغوا جميعا سن الرشد ٠

ب – الزوج والزوجة والأولاد القصر المتزوجين ، وفي هذه الحالة تشمل الأسرة أزواج أو زوجات الأولاد القصر ، كما تشمل " الأحفاد " الناتجين من زواج أولئك الأولاد ، أي أن الولد أو البنت إذا كان قاصرا – أي لم يبلغ إحدى وعشرين سنة ميلادية كاملة وتزوج وانجب يبقى في أسرة أبيه هو وأولاده ٠

ج – الزوج والزوجة والأولاد القصر غير المتزوجين ٠

د – الزوج والزوجة والأولاد القصر الناتجين من زواجهم ، وأولاد الزوج القصر الناتجين من زواج سابق أولا حق على زواجه بالزوجة المقيمة معه ، بلا تفرقة بين ما إذا كانت الزوجة السابقة أو اللاحقة متوفاة أو مطلقة ٠

هـ – الزوج وزوجاته عند تعددهم وجميع الأولاد القصر الناتجين من الزوج وإحدى هذه الزوجات ٠

و – الأرمل أو المطلق وأولاد القصر من المتوفاة أو المطلقة ٠

ر – الأرملة غير المتزوجة والأولاد القصر للزوج المتوفى ٠

ز – اليتامى القصر في حالة زواج أمهم بصرف النظر عن كون هذه الأم قد أنجبت أولادا قصرا من زوجها الجديد أو لم تنجب [١] ٠

---

(١) انظر فيما سبق : د / أحمد سلامه – السابق ص ١١٣ ، ١١٤ ، د / حسام الأهواني – السابق ص ٤٣ – ٤٥ ، د / نزيه المهدي – السابق ص ٥٩ ، د / جمال زكي – السابق ص ٦٠ ، د / نعمان جمعة – السابق ص ١٢١ ٠

وأخيرا فإن ملكية الأسرة - عند تطبيق أحكام هذا القانون - تحسب على أساس الحالة المدنية لأفرادها في ٢٣ يوليو سنة ١٩٦٩ [١] ولا يعتد بالزواج إلا إذا كان ثابتا بوثيقة رسمية ، أي أن القاصر في ٢٣/ ٧ / ٦٩ يظل قاصرا - في حكم هذا القانون - حتى ولو بلغ سن الرشد في ٢٤/ ٧ / ٦٩ والزوج والزوجة يظل كل منهما كذلك حتى ولو مات قرينه في اليوم التالي للعمل بهذا القانون أو لو كان قد طلق في هذا اليوم ، أما ثبوت القصر أو الرشد فيعرف بواقعة الميلاد؛ والـــزواج يثبت بالوثيقة الرسمية المحررة بواسطة المأذون بالنسبة للمسلمين أو المحـــررة بواســـطة موثق الشهر العقاري أو الكاهن المنتدب للتوثيق من وزارة العدل بالنسبة لغير المسلمين [٢] .

٢٣ - توفيق الأوضاع داخل الأسرة :

تـــنص الفقرة الأولى من المادة الرابعة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ عـــلى أنه " يجوز لأفراد الأسرة التي تجاوز ملكيتها أو ملكية أحد أفرادها الحد الأقصى المنصوص عليه في المادة الأولى أن يوفقوا أوضاعهم في نطاق ملكية المائة فدان التي يجوز للأسرة تملكها بالطريقة التي يرتضونها بموجب تصرفات ثابتة التاريخ خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون وعلى ألا تزيد ملكية أي فرد منهم على خمسين فدانا " .

ويقصـــد باصـــطلاح " توفيـــق الأوضاع " التي تتكلم عنه المادة السابقة الحالات [٣] الثلاث الآتية أو إحداها :

---

(١) وهو وقت العمل بهذا القانون .

(٢) انظر : د / أحمد سلامه - السابق ص ١١٤ .

(٣) انظر : د / حسام الدين الأهواني - المرجع السابق ص ٦١ ، ٦٢ .

الحالة الأولى :

أن يكــون هــناك فرد في الأسرة يملك أكثر من خمسين فدانا ولا يزيد مجموع ما تمتلكه الأسرة عن مائة فدان ، ويكون التوفيق هنا عن طريق توزيع القدر الزائد عن الخمسين فدانا على باقي أفراد الأسرة ٠

الحالة الثانية :

أن يزيد ما يمتلكه أحد أفراد الأسرة عن خمسين فدانا ، ويزيد مجموع ما تمــلكه الأسرة عن مائة فدان ، ويكون التوفيق هنا عن طريق تحديد نصيب كل فرد بما لا يجاوز الخمسين فدانا ، وتحديد الأرض الزائدة عن المائة فدان بالنسبة للأسرة كي تستولى عليها الحكومة ٠

الحالة الثالثة :

إلا يزيد ما يملكه الفرد عن خمسين فدانا ولكن يزيد مجموع ملكية أفراد الأسرة عن مائة فدان ، ويكون التوفيق هنا عن طريق تحديد نصيب كل فرد بما لا يجاوز الخمسين فدانا ؛ وتحديد الأرض الزائدة عن المائة فدان بالنسبة للأسرة كي تستولى عليها الحكومة ٠

ويستبين مما سبق أن توفيق الأوضاع داخل الأسرة يعني ألا تزيد ملكية الأسرة عن مائة فدان وألا يبقى للفرد أكثر من خمسين فدانا ، وذلك عند رغبتهم فــي إعادة توزيع الأرض فيما بينهم بحيث يستفيدون كما وكيفا – في إطار الحد الأقصى – بأكبر قدر من المميزات ، ويحددوا الأرض الزائدة التي تستولى عليها الحكومة عند الاقتضاء ٠

٣٤ – شروط صحة توفيق الأوضاع

يشترط لصحة توفيق الأوضاع ستة شروط :

١ – أن يتم التوفيق (التصرف) خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، أي يتم في موعد أقصاه ٢٣ يناير ١٩٧٠ .

٢ – يجب أن يكون اتفاق التوفيق ثابت التاريخ . واكتفى المشرع الوضعي بذلك ولم يشترط تسجيل الاتفاق للتيسير على ذوي الشأن مراعاة لما قد يثور من عوائق قانونية أو مادية قد يستحيل معها إتمام شهر هذه التصرفات [1] .

٣ – أن يكون اتفاق التوفيق صادرا ممن له السلطة في الرضا ، وهو الزوج والزوجة أو الزوجات متى كانوا كاملي الأهلية ، وإلا فللوصي أو الولي عليهم .

٤ – أن يكون اتفاق التوفيق بإجماع أفراد الأسرة .

٥ – أن يقدم أفراد الأسرة إقرارا عن ملكيتها [2] في خلال ذات المدة التي يجب أن يقع فيها إجماعهم ، أي في خلال الستة أشهر السابق الإشارة إليها .

٦ – ألا يؤدي اتفاق التوفيق إلى زيادة ملكية الفرد عن خمسين فدانا وملكية الأسرة عن مائة فدان [3] .

---

(١) انظر : المذكرة الإيضاحية للقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .

(٢) يقدم هذا الإقرار إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعية متضمنا البيانات الآتية :
أ – بيان ملكية كل فرد من الأسرة في تاريخ العمل بهذا القانون .
ب – بيان المائة فدان التي انعقد رأيهم على الاحتفاظ بهذا وتحديد مساحة الأرض الزائدة الخاضعة للاستيلاء .
ج – بيان ما صارت إليه ملكية كل منهم في نطاق المائة فدان المحتفظ بها طبقا للتصرفات المنصوص عليها في الفقرة السابقة وبما لا يتجاوز معه ملكية أي فرد منهم عن الخمسين فدانا (انظر م ٤ / ٣ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩) .

(٣) انظر : د / أحمد سلامه – السابق ص ١١٧ ، و د / حسام الأهواني – السابق ص ٦٢ – ٦٦ .

المبحث الثالث

أحكام تحديد الملكية في الشريعة الإسلامية

****

٣٥ – آراء فقهاء الشريعة الإسلامية في تحديد الملكية الزراعية :

لم يكن تحديد الملكية الزراعية موضع بحيث المجتهدين المسلمين من علماء السلف ؛ لأن اصطلاح " تحديد الملكية " اصطلاح مستحدث في تشريعات الدول أخذت به أثر انتشار المذاهب الاشتراكية الحديثة [١] .

غير أن أصول الشريعة الإسلامية تبيح للإمام نزع ملكية المالك في أحوال معينة ؛ منها توسعة الطريق ، وتوسعة المسجد ، وتوسعة المقبرة على أساس أنها قيود مصلحية على ملكية المالك قضت بها المصالح المرسلة التي تقتضي مصلحة جماعة المسلمين [٢] ، وظل " تحديد الملكية الزراعية بمفهومه في قانون الإصلاح الزراعي بمنأى عن البحث من قبل فقهاء المسلمين القدامى ، مما حدا بالفقهاء المحدثين إلى أعمال النظر في هذا الأمر ، وبذلوا جهدا مشكورا في هذا الصدد ، وانتهوا إلى أن " تحديد الملكية " تتنازعه آراء ثلاثة :

الرأي الأول :

يجوز لولي الأمر المسلم أن يحدد مقدار ملكية كل شخص [٣] سواء كانت الملكية زراعية أم عقارية غير زراعية أو عينية ، واستدلوا على ذلك بما يلي :

---

(١) عبد الناصر العطار – المرجع السابق ص ١١ .

(٢) انظر دكتور / لاشين الغياتي – القانون الزراعي المقارن بالفقه الإسلامي – ط ١٩٨١ على الآلة الضاربة ص ٣١ ، ٣٢ .

(٣) الشيخ علي الخفيف – الملكية جـ١ ص ٩٣ ، وانظر لـه في هذا الصدد بحث في المؤتمر الأول لمجمع البحوث الإسلامية ص ١٢٥ ، وانظر د . محمد يوسف موسى – الأموال ونظرية العقد ص ٢٠٢ .

أ – قــول الله عز وجل : ﴿ **ما أفاء الله على رسوله من أهل القرى فلله وللرسول ولذي القربى واليتامى والمساكين وابن السبيل كي لا يكـــــون دولة بين الأغنياء منكم** ﴾ (١) .

ووجه الاستدلال من الآية : أن الفيء – وهو كل مال أخذ من الكفار من غير قتال ولا إيجاف خيل ولا ركاب كأموال بني النضير (٢) " يقسم لله وللرسول ، ولــذى القــربى واليــتامى ، والمساكين ، وابن السبيل ، حتى لا يصير المال مقصورا على الأغنياء ويكون متداولا بين الناس جميعا (٣) .

ب – إنه وأن كان تحديد الملكية لم يقع في عهد الرسول إلا أن ذلك كان راجعا لقلة الزراعة ورواج التجارة ، أي أن سبب تحديد الملكية لم يكــن قائمــا آنذاك .

ج – فعــل الصــحابة رضوان الله عليهم يرشد إلى جواز تحديد الملكية بدليــل أن عمــر بن الخطاب رضي الله عنه قال بعد أن طعنه أبو لؤلؤة الطعنة الــتي أودت بحياتــه " لو استقبلت من أمري ما استدبرت لأخذت فضول أموال الأغنياء فرددتها على الفقراء " (٤) .

د – لاشــك أن طاعــة ولي الأمر واجبة بدليل قوله تعالى: ﴿ **يا أيها الذين آمنوا أطيعوا الله وأطيعوا الرسول وأولى الأمر منكم** ﴾(٥) ، وأولوا

---

(١) سورة الحشر – آية رقم ٧ .

(٢) انظر : تفسير القرآن العظيم لإسماعيل بن كثير جـ ٤ ص ٣٣٥ ط ١٩٨٠ .

(٣) انظر : تفسير القرطبي – ط الشعب ص ٦٤٩١ وما بعدها .

(٤) انظر : صحيح البخاري ط دار إحياء الكتاب جـ ١ ص ٢٣٤ .

(٥) سورة النساء – آية رقم ٥٩ .

الأمـــر هـــم الأمراء والأولياء عند جمهور الفقهاء ، أو هم أهل الحل والعقد من المجـــتهدين الذين تجب بيعتهم [١] ، وعلى القول الأول تجب طاعة أولى الأمر فيما يأمروا به من طاعة الله لا معصيته لأن الرسول عليه السلام قال في حديثه الصـــحيـــح " إنما الطاعة في المعروف " أي أن الإمام تجب طاعته إذا توافر فيه الشروط الآتيـــــة :

(١) أن لا يأمر بمعصية ، للحديث السابق .

(٢) أن يكون مسلما مجتهدا توافرت فيه شروط الاجتهاد ، فإن لم يكن مجـــتهدا واســـتند فيما يأمر به إلى دليل شرعي أو إلى فتوى أي مجتهد : تجب طاعـــته عـــلى أن يـــراعي أن المصالح المرسلة من الأدلة الشرعية التي يجب اعتبارها شرعا [٢] .

(٣) أن يكـــون ذا قـــدرة كافية لتقدير المصلحة المعتبرة شرعا ؛ لأن مردها إليه .

وإزاء ما سبق من الأدلة يكون تحديد الملكية جائزا سواء كان تحديدها فـــي المقـــدار أم في الآثار ؛ بل أن الأول أولى بالاعتبار من الثاني لأن تحديد الآثار يستلزم أن يسلب الشرعية أثره فلا يصلح أن يكون سببا [٣] .

الرأي الثاني :

ذهـــب أصحاب هذا الرأي إلى أنه لا يجوز للإمام تحديد الملكية مطلقا : القائمة والمستقبلة . واستدل هذا الفريق على ما ذهب إليه بما يلي [٤] :

---

(١) انظر : تفسير القرطبي – السابق جـــ ٥ ص ٢٥٩ .

(٢) انظر : د . لاشين الغياتي – السابق ص ٤١ .

(٣) انظر : الشيخ على الخفيف – بحثه السابق ص ١٢٨ .

(٤) الشـــيخ : عبد العزيز البوري : حكم الإسلام في الاشتراكية ص ٧٢ ، والشيخ محمد الحامد – نظرات في كتابه – اشتراكية الإسلام ص ١٠٢ .

أ – قـــول الله عز وجل : ﴿ **والله فضل بعضكم على بعض في الرزق ، فما الذين فضلوا برادي رزقهم على ما ملكت إيمانهم فهم فيه سواء** ﴾[١] ٠

ووجه الاستدلال من الآية : أن الله قرر تفضيل بعض العباد على بعض فـــي الأرزاق ، والتفضـــيل يعنى التفاوت ، والتفاوت يقتضي عدم التحديد لأن التحديد مخالف لحكم التفضيل في الرزق ، وهذا يتنافى مع تحديد الملكية ٠

ب – قوله تعالى : ﴿ **وهو الذي جعلكم خلائف الأرض ورفع بعضكم فوق بعض درجات** ﴾ [٢]٠

ووجـــه الاســـتدلال من الآية : أن الله جعل عباده متفاوتون في عمارة الأرض دون تحديـــد ، وجعلهم متفاوتون في الرزق ليختبرهم فيما أنعم به عليهم ويســـأل الغني عن شكره والفقير عن صبره [٣] ، فكيف نقول بتحديد الملكية بعد هذا النص الصريح ٠

جـــ – آيات أخرى كثيرة تكتفي منها بقولـــــه تعالى : ﴿ **نحن قسمنا بينهم معيشتهم في الحياة الدنيا ورفعنا بعضهم فوق بعض درجات ليتخذ بعضهم بعضا سخريا** ﴾ [٤] ، وقولـــــــه تعالى : ﴿ **أنظر كيف فضلنا بعضهم على بعض وللآخرة أكبر درجات وأكبر تفضيلا** ﴾ [٥] ، إلى غير ذلك من الآيات الدالة على تفضيل بعض العباد على بعض في الرزق مما يتنافى مع تحديد الملكية الزراعية ٠

---

(١) سورة النحل – أية رقم ٧٢ ٠

(٢) سورة الأنعام – أية ١٦٥ ٠

(٣) تفسير ابن كثير جـ ٢ ص ٢٠٠ ٠

(٤) سورة الزخرف – آية رقم ٣٢ ٠

(٥) سورة الإسراء – أية رقم ٢١ ٠

هـــ- قــول الرسول عليه السلام : كل المسلم على المسلم حرام : دمه ومالـــه وعرضـــه [١] ، وقوله عليه الصلاة والسلام لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس [٢] ، فتحديد الملكية أخذ للمال بغير رضا مالكه ، ولذا كان أخذه منه عــنوة حـــرام شـــرعا ؛ فـــالقول بالتحديد تشريع شرع جديد يصادم النصوص السابقة [٣] ، وإذا قيل أن " تحديد الملكية " اجتهاد اقتضته المصلحة – وهو مدار الرأي الأول – اجبنا بأنه لا اجتهاد مع النص ·

و – تحديـــد المـــلكية يـــؤدي إلي تثبيط همم الأفراد ويقتل فيهم الشعور بالمنافســـة، والقعود عن العمل مما يؤدي إلى ضعف الإنتاج وانتشار البطالة مع أن معظم آيات القرآن الكريم والسنة النبوية تدعو إلى العمل والاجتهاد فيه حتى يعم الرخاء بين العباد ·

الرأي الثالث :

ذهـــب أصـــحاب هذا الرأي إلى القول : **بمنع تحديد الملكية القائمة فعلاً وجوازها بالنسبة للملكيات التي تحدث مستقبلاً** [٤] ·

واستدل هذا الفريق بما يلي :

أ – جميـــع الأدلـــة التي استدل بها أصحاب الرأي الثاني (القائل بمنع تحديد الملكية) المنقول منها والمعقول ·

ب – زادوا عـــلى ما سبق من أدلة أن الإسلام لم يعتد من قريب أو بعيد

---

(١) صحيح مسلم جـ ٤ ص ١٧٨ ·

(٢) صحيح مسلم جـ ٢ ص ٥٣٤ ·

(٣) انظر د · لاشين الغياتي – السابق ص ٤٣ ·

(٤) د · مصطفى السباعي – اشتراكية الإسلام ط ١٩٦٢ ص ١٦٧ ·

بـــأي نوع من أنواع الملكية يفضي إلى الإضرار بالناس قليلا كان ذلك أو كثيرا بدليـل أنـــه حرم " الاحتكار " في الزراعة والصناعة حيث يقول الرسول عليه الســـلام : " بئس العبد المحتكر إن سمع برخص ساءه وأن سمع بغلاء فرح " (١) وقـــول الرســـول عـــليه السلام " من احتكر الطعام أربعين ليلة فقد برئ من الله وبرئ الله منه " .

٣٦ – الرأي المختـار :

باســتعراض آراء فقهاء المسلمين في " تحديد الملكية الزراعية " نجد أن من ذهب منهم إلى منع تحديد الملكية قد غالي غلوا يمنع على ولي الأمر المسلم أن يــنظر فـــي مصلحة المسلمين إذا كانت هذه المصلحة تستوجب منع احتكار الأرض الــزراعية فـــي أيدي فئة قليلة ، كما أن من ذهب إلى إباحة هذا التحديد لولـــي الأمـــر يصطدم رأيه بالنصوص القاطعة المانعة من تحديد الملكية السابق بيانهـــا ، ومن ثم فإننا نميل إلى ما ذهب إليه أصحاب الرأي الثالث القائل بجواز تحديـــد الملكية الزراعية – من قبل ولي الأمر – بالنسبة للملكيات المستقبلة فقط ولا يجـــوز له تحديدها بالنسبة للملكيات القائمة فعلا ، على معنى أنه لو كان في حـــوزة إنسان أرض زراعية كثيرة ملكها أو حازها بطريق شرعي قبل أن يحدد ولـــي الأمر ملكيته : فإنه يمتنع على ولي الأمر أن ينزع منه آية أرض – طبقا لتحديد معين لملكيته – لأن هذا النزع أخذ للمال (الأرض) بغير رضا صاحبه وهذا لا يجوز .

أما إذا كانت الملكية مستجدة على معنى أن الإمام أعلن لجماعة المسلمين أن مـــن ســـيمتلك أرضا زراعية مستقبلا تزيد عن كذا فدان (حدا أقصى يحدده

---

(١) انظر : فقه السنة للشيخ سيد سابق جـ٣ ص ١٦٣ .

ولي الأمر) أو تزيد عما في حيازته إذا كان ما في حيازته يزيد على ما يحدده الإمام : فإن هذه الزيادة المستقبلة يجوز الاستيلاء عليها بواسطة ولي الأمر ٠

وما ذهبنا إليه هو رأي وسط بين الرأيين السابقين وهو في رأينا يتماشى مع روح العدالة ومبادئ الشريعة الإسلامية لأن :

١ – تحديد الملكية المستقبلة يجعل المواطنين على بينة من أمرهم ، وترتيب أمورهم بما يتفق ومصلحتهم ، أي أنهم يمكنهم استثمار ما فاض من أموالهم – على القدر الذي حدده الإمام – فيما يشاءون من أوجه الاستثمار في غير الأراضي الزراعية حتى لا يضاروا بالاستيلاء عليها ٠

٢ – يؤدي إلى عدم الإضرار بأحد ، والرسول عليه السلام يقول " لا ضرر ولا ضرار " ٠

٣ – مبادئ الشريعة الإسلامية تبيح التملك بكل الطرق ما دامت طرقا شرعية بعيدة عما نهى الله عنه ، أي أن المالك إذا ملك أرضا زراعية أو غيرها – بوجه صحيح له حرية التصرف فيها ؛ وأباحت له الشريعة الإسلامية حرية الحصول على تنمية وربح أرضه وعمله ، وغير مطالب في أصل ماله إلا بمقدار الزكاة المطلوبة شرعا (زكاة الزروع والثمار) ٠

٣٧ – رأي مجمع البحوث الإسلامية :

انعقد المؤتمر الأول لمجمع البحوث الإسلامية في شوال ١٩٨٣هـ – مارس ١٩٦٤م وتعرض بعض أعضائه لبحث موضوع " تحديد الملكية " وتنازع هذا المؤتمر رأيان :

أحدهما : أنه يجوز لولي الأمر تحديد الملكية للمصلحة العامة ٠

ثانيهما : يأبى على ولي الأمر أن يحدد الملكية إلا لضرورة ٠

غيـــر أن المؤتمر انتهى إلى رأي جاء فيه " ويقرر المؤتمر بعد الدراسة المستفيضـــة لموضوع الملكية أن حق التملك والملكية الخاصة من الحقوق التي قررتها الشريعة الإسلامية وكفلت حمايتها ••• وأن من حق أولياء الأمر في كل بـــلد أن يحـــدوا مـــن حرية التملك بالقدر الذي يكفل درء المفاسد البيّنة وتحقيق المصـــالح الـــراجحة ، وأن أموال المظالم وسائر الأموال الخبيثة والأموال التي تمكنت فيها الشبهة على من هي في أيديهم أن يردوها إلى أهلها أو يدفعوها إلى الدولـــة ، فإن لم يفعلوا صادرها أولياء الأمر ليجعلوها في مواضعها ••• وأن المـــال الطيـــب الذي أدى ما عليه من الحقوق المشروعة إذا احتاجت المصلحة العامة إلى شيء منه أخذ من صاحبه نظير قيمته يوم أخذه ، وأن تقدير المصلحة وما يقتضيه هو من حق أولياء الأمر ، وعلى المسلمين أن يسدوا إليهم النصيحة أن رأوا في تقديرهم غير ما يرون " •

وهكذا نجد أن المؤتمر رجح الرأي القائل بجواز تحديد الملكية الزراعية بواســـطة ولـــي الأمر على أن يستهدف هذا التحديد المصلحة العامة وهو نفس الرأي الذي يميل إليه بعض الفقه المعاصر (١) •

ومـــع تقديرنا البالغ لأصحاب هذا الرأي إلا أننا نرى أنه محل نظر لأن عبارة " المصلحة العامة " التي تقتضي التحديد ، عبارة مطاطة وتتسع لكثير من التأويلات التي ينفذ منها ذوو النفوس الغير برئيه ، ويرتكز عليها ولي الأمر في كـــل قـــرار غير سديد ، ومن ثم كان الرأي الأولى بالقبول هو ما ذهبنا إليه من جواز تحديد الملكية الزراعية المستقبلة فقط ، ولا يجوز تحديد الملكية الزراعية القائمة على التفصيل السابق (١) •

---

(١) وهـــو نفـــس ما يميل إليه بعض الفقه المعاصر : انظر د • عبد الناصر العطار – السابق ص ١٤ ، الدكتور / لاشين الغياتي – السابق ص ٥٢ – ٥٣ •

(٢) انظر رأينا تفصيلا في هذا الصدد – بند ٢٦ من هذا المصنف •

المبحث الرابع
تطبيق الحد الأقصى للملكية الزراعية

****

المطلب الأول
تطبيق الحد الأقصى بالنسبة للملكيات الحاضرة والمستقبلة

****

٣٨ – كيف يمكن تطبيق الحد الأقصى على الملكيات القائمة عند العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩:

سبق أن بينا أن المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ نص على أن الحد الأقصى لملكية الفرد مائتا فدان ، ثم صدر القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ وحدد الحد الأقصى لملكية الفرد من الأراضي الزراعية وما في حكمها بمائة فدان وذلك اعتبارا من ٢٥ يوليو سنة ١٩٦١ واستمر هذا الحكم قائما حتى صدر القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ معدلا لحكم القانون السابق ونص على أن ملكية الفرد لا يجوز أن تتجاوز خمسين فدانا والأسرة مائة فدان ، يعمل بهذا القانون اعتبارا من ٢٣ يوليو سنة ١٩٦٩ ٠

وقد نصت المادة السادسة من هذا القانون على أنه " تستولى الحكومة – خلال سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون – على الأراضي الزائدة عن الحد الأقصى للملكية المقررة وفقا لأحكام المواد السابقة ٠

وفي جميع الأحوال يعتبر الاستيلاء قائما قانونا من تاريخ العمل بهذا القانون مهما كان تاريخ الاستيلاء الفعلي ، وتعتبر الدولة مالكة لتلك الأراضي ابتداء من ذلك التاريخ ٠

ولا يعــتد فــي تطبيق أحكام هذا القانون بتصرفات الملاك السابقة ما لم تكن ثابتة التاريخ قبل تاريخ العمل به " .

ويستبين من هذا النص أن القانون يعتد في تقدير الحد الأقصى بما يملكه الفــرد أو الأسرة فعلا وقت نفاذ القانون وهو ٢٣ يوليو سنة ١٩٦٩ أما ما يكون قــد خرج عن ملكية صاحبه من الأراضي الزراعية قبل العمل بالقانون المذكور فلا يدخل في مساحة ما يملكه أيا كان سبب خروج ملكيته من ذمته [١] (العقد – الوصية – الميراث .... الخ) .

بيد أن المشرع منعا للتحايل على أحكام القانون لم يعتد بتصرفات المالك إذا لم تكن ثابتة التاريخ قبل ٢٣ يوليو سنة ١٩٦٩ [٢] ، والمقصود بثبات التاريخ هنا هو أن يكون التصرف ثابتا وفقا لإحدى طرق ثبوت التاريخ [٣] المنصوص عليها في المادة ١٥ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ .

وقد بينت محكمة النقض علة هذا الحكم حين ذكرت أن الغرض من هذا الحكــم " إفســاد أثر التصرفات التي تكون قد أبرمت بغية الفكاك من أحكام هذا القانون" [٤]، ولذلك "فإن من مقتضى عدم ثبوت التاريخ أن يبقى القدر المتصرف فيه على ملك المتصرف فيما يختص بتطبيق أحكام الاستيلاء " [٥] .

---

(١) انظر : نزيه المهدي – المصدر السابق ص ٦٤ .

(٢) أحمد سلامة – السابق ص ١٢١ .

(٣) لبيب شنب – السابق ص ٢٥ .

(٤) نقــض مدني في ٣ مايو سنة ١٩٦٢ – مجموعة أحكام النقض السنة ١٣ ص ١٦٥ رقم ٨٥ .

(٥) نقض مدني في ٣٠ أبريل سنة ١٩٦٤ – مجموعة أحكام النقض السنة ١٥ ص ٥٧٧ رقم ٩٣ .

ويلاحظ على نص المادة السابقة أن المشرع الوضعي خرج على الأصل العام الذي تقرره المبادئ القانونية من أنه يجب - للاعتداد بالتصرفات الناقلة للملكية والصادرة من المالك - أن تكون مسجلة قبل تاريخ العمل بالقانون ، واكتفى المشرع بأن يكون تصرف المالك إلى الغير ثابت التاريخ فقط نزولا على حكم الواقع العملي في التصرفات القانونية في الأراضي الزراعية حيث لا يهتم المتصرف إليه كثيرا بتسجيل العقد العرفي اكتفاء بوضع اليد فقط [١] .

وتأسيسا على ما تقدم فإن الحكومة تستولي على القدر الزائد عن الحد الأقصى ما لم يكن قد تصرف فيه المالك تصرفا ثابتا التاريخ قبل نفاذ القانون ، ولا يحق للمالك أن يتصرف في هذا القدر إلا في الحدود التي سيأتي بيانها ، ذلك أن القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ - شأنه في ذلك شأن القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ لم يجز له أن يقوم بهذا التصرف على هواه [٢] وذلك عكس ما كان المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ يفعله عند صدوره [٣] .

---

(١) انظر : نزيه المهدي - المصدر السابق ص ٦٦ .

(٢) أحمد سلامه - المرجع السابق ص ١٢٢ .

(٣) أجازت المادة ٤ من المرسوم للمالك خلال خمس سنوات ، من تاريخ العمل به أن يتصرف بنقل ملكية ما لم تستولى عليه الحكومة من أطيانه الزائدة على مائتي فدان إلى أولاده أو إلى صغار الزراع ، أو إلى خريجي المعاهد الزراعية بشروط معينة في الحالات الثلاث (انظر في تنظيم هذه الرخصة المواد من ٥ - ١١ من القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٥٢ والقرارين رقمي ١ ، ٢ لسنة ١٩٥٤ ، والقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٢ ، وانظر د / أحمد سلامة - المرجع السابق هامش ٢ ص ١٢٢ ، د / جمال الدين زكي - المرجع السابق ص ٣٣ - ٤١ .

ويثور التساؤل – بعد ذلك – عن حكم التصرف الغير ثابت التاريخ بين طــرفية ؟ ويجــاب عــن ذلــك بــأن مصير هذا التصرف يتوقف على مسلك المتصــرف، فإن اختار المساحة التي سبق أن تصرف فيها بالتصرف غير ثابت التاريخ واحتفظ بها في القدر التي يجيز له القانون استبقاؤه : فإن التصرف يكون نافذا بين الطرفين ويلزم بنقل ملكية هذا القدر إلى المتصرف إليه الذي يكون له الحــق فــي الرجوع عليه بالتنفيذ العيني وبالتسجيل أو رفع دعوى صحة ونفاذ التصــرف، وبذلــك يكون التصرف قد نفذ ، إما إذا لم يحتفظ المتصرف بالقدر محل التصرف السابق في حيازته ، وإنما آلت ملكيته إلى الدولة ضمن الأراضي المستولى عليها فإن التزام المتصرف بنقل الملكية يصبح عندئذ مستحيلا استحالة مطــلقــة ، وهــي استحالة نشأت بسبب أجنبي وهو قانون الإصلاح الزراعي ، ومــن ثــم فالعقد يفسخ بقوة القانون ، وتبرأ ذمة المشتري من دفع الثمن إذا لم يكــن قــد دفعه ، وله حق استرداده إذا كان قد دفعه ، وبذلك يتحمل البائع تبعة الاســتحالة ، ولا يســتطيع الادعاء بأن المشتري قد تقاعس أو أهمل في إثبات التاريخ أو تسجيل العقد [١] .

٣٩ – استثناءان على القاعدة السابقة :

تقضي القواعد العامة السابق بيانها أن ما يزيد على الحد الأقصى يصبح مملوكا للدولة وقت العمل بالقانون .

بيد أن المشرع الوضعي – مراعاة منه لبعض الاعتبارات – أورد على هذه القواعد استثنائين :

---

(١) انظر : د / نزيه المهدي – السابق ص ٦٦ ، ٦٧ ، د / لبيب شنب السابــــــق ص ٢٦ .

الأول : هو تصرف فرد في الأسرة إلى فرد آخر في ذات الأسـرة[1] وهـو ما يعرف بـ " توفيق الأوضاع داخل الأسرة " الذي سبق الحديث عن أحكامه .

الثاني : تصـرف الجـد إلى الأحفـاد القصر : وقد نصت على هذا الاستثناء المادة ٤ / ٢ بقولها " استثناء من أحكام المادتين الأولى والثانية يجوز للـجد أن يـنقل إلى أحفـاده القصر من ولد متوفيّ - وفي حدود ما يستحقون بالوصـية الواجـبة عـند وفاته - ملكية بعض الأراضي الزائدة لديه عن الحد الأقصـى لملكيته الفردية أو أن يتصرف إليهم في نطاق ملكية المائة فدان التي يجوز له ولأسرته الاحتفاظ بها وذلك كله بشرط إلا تزيد ملكية أي من المتصرف إليهم على خمسين فدانا ولا ملكية الأسرة التي ينتمي إليها على مائة فدان ".

ولعل حكمة هذا النص أنه وضع رعاية لحق الأولاد الذين مات أبوهم أو أمهم حال حياة جدهم ، وهذه هي نفس حكمة الوصية الواجبة .

والنص السابق يقرر أن يكون هناك جد له أحفاد توفى والدهم حال حياة الجد ، وتكون لهذا الجد ملكية فردية تزيد على خمسين فدانا أو أن يكون له أسرة تزيد ملكيتها على مائة فدان ، فيجوز له في هذه الحالة - أن يتصرف في القدر الزائد عن حد الملكية الفردية أو ملكية الأسرة [1] إلى هؤلاء الأحفاد بشرط توافر شـروط صحة هذا التصرف ، ومن ثم لا يخضع القدر الذي يتصرف فيه الجد إلى أحفـاده لقواعـد الاستيلاء حتى ولو كان التصرف إلى الأحفاد ثم بعد العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .

---

(١) أنظر : د / أحمد سلامة - السابق ص ١٢٤ .

٣٠ - شروط صحة هذا التصرف :

يشترط لصحة هذا التصرف :

أ - أن يكـون المتصـرف إليـه قاصرا ومستحقا للوصية الواجبة طبقا لأحكـام المـادة ٧٦ / ١ من قانون الوصية الواجبة (أي يكون المتصرف إليه فـرعا لولد مات أثناء حياة الجد حقيقة أو حكما ، وأن يكون الفرع غير مستحق في تركة الجد بطريق الإرث حتى ولو كان الإرث أقل من الوصية مقدارا ، وألا يكون الجد قد أعطى الفرع بطريق الهبة ما يساوى مقدار الوصية الواجبة بطريق تصرف بين الأحياء) .

ب - ألا يـزيد القـدر المتصـرف فيه عن الحد الأقصى المقرر قانونا وشـرعا بمقتضى أحكام الوصية الواجبة وقانون الإصلاح الزراعي ، وتفصيل ذلك أنه يجب إلا يزيد مجموع ما يوهب إلى الأحفاد ، وما يتصرف به إليهم عن ثلث ما يملكه الجد ، ويجب - كذلك إلا تزيد ملكية أي من المتصرف إليهـم (الأحفـاد) عـلى خمسـين فدانا ، وإذا كانوا ينتمون إلى أسرة فيجب إلا تزيد ملكيتها عن مائة فدان بما فيها القدر محل التصرف [١] .

جـ - يجـب أن يتم تصرف الجد إلى أحفاده في خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .

٣١ - تطبيق الحد الأقصى على الملكية المستقبلة :

تنص المادة ١ / ٣ من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على أنه " كل تعاقد

---

(١) أحمد سلامة - السابق ص ١٢٦ ، وانظر حسام الأهواني - السابق ص ٦٨ - ٧٢ ، سمير تناغو - السابق ص ٢٦٠ .

نـــاقل للملكية يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام (الحد الأقصى الجائز تملكه للفرد والأسرة) يعتبر باطلا ولا يجوز شهره " ٠

وتنص المادة السابعة من القانون المذكور على أنه :

" إذا زادت بعـــد العمل بهذا القانون ملكية الفرد على خمسين فدانا بسبب الميراث أو الوصية أو غير ذلك من طرق كسب الملكية بغير طريق التعاقد ، أو مـــلكية الأســـرة عـــلى المائة فدان بسبب من تلك الأسباب أو بسبب الزواج أو الطـــلاق وجب تقديم إقرار إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي عن الملكية بعد حـــدوث الـــزيادة ، وذلـــك خلال المواعيد وفقا للشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية ٠

ويجـــوز لـــلفرد أو الأسرة التصرف في القدر الزائد – بتصرفات ثابتة الـــتاريخ – خلال سنة من تاريخ حدوث الزيادة وإلا كان للحكومة أن تستولى – نظيـــر التعويض المنصوص عليه في المادة ٩ – على مقدار الزيادة اعتبارا من تاريخ انقضاء تلك السنة ٠

ويكـــون لأفراد الأسرة أن يعيدوا توفيق أوضاعهم في نطاق ملكية المائة فدان التي يجوز للأسرة تملكها وذلك بموجب تصرفات ثابتة التاريخ خلال السنة المشار إليها ، وتطبق في شأنهم – في هذه الحالة – أحكام المادة (٤) ٠

فـــإذا لم يتفق أفراد الأسرة على توفيق أوضاعهم خلال تلك السنة تطبق في شأنهم أحكام المادة (٥) " ٠

والنصان السابقان يوضحان حكم الزيادة المستقبلة سواء كان سببها إراديا كالـــتعاقد (البيع والمقايضة والهبة والشفعة) أم غير إرادي كالوصية والميراث ... الخ وذلك على التفصيل الآتي :

أولا : الملكيات المكتسبة بسبب إرادي :

أ – إذا اتجهت إرادة المالك إلى زيادة الملكية عن الحد الأقصى فإنها تكون مخالفة لقاعدة متعلقة بالنظام العام ومن ثم يبطل مفعولها ؛ ولذلك فإن أي عقد يترتب عليه زيادة الملكية عن الحد الأقصى المقرر قانونا يقع باطلا أيا كانت طبيعة العقد ، أي سواء كان بيعا أم مقايضة أم هبة ، ويلحق بالبيع الشفعة لأن عنصر الإرادة فيها واضح مادام هذا العقد قد أبرم بعد العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ أو أبرمت هذه العقود – وأمثالها – قبل ذلك ولكنها لم تكن ثابتة التاريخ ٠

ب – إذا أبرم شخص عقدا – أو عقودا – وكانت ثابتة التاريخ قبل العمل بالقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ وكانت تؤدي إلى زيادة ملكية المشتري عن الحد الأقصى ، ولم يتم تسجيل هذا العقد : فما مدى صحة هذه التصرفات ؟ اختلف القول في ذلك على ثلاثة آراء :

الرأي الأول :

هذا العقد يعتبر باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ويتعين على مصلحة الشهر العقاري عدم تسجيله أو شهره [(١)] ؛ وينفسخ العقد باستحالة تنفيذ الالتزام بنقل الملكية ، وليس في هذا – كما يرى أنصار هذا الرأي – أي تطبيق رجعي للقانون ، بل هو إعمال للأثر المباشر للقانون وذلك لأن المراكز القانونية المركبة من عدة عناصر تخضع عناصرها الجديدة للقانون الجديد الذي تترتب في ظله تلك العناصر [(٢)] ٠

---

(١) حسام الأهواني – السابق ص ٧٦ ، محمد على عرفة – شرح قانون الإصلاح الزراعي – الطبعة الثانية سنة ١٩٥٤ ص ٤٢ ٠

(٢) انظر في ذلك تفصيلا / مؤلفنا ضوابط مبدأ عدم رجعية القوانين في الفقه الإسلامي والقانون المدني – ط ١٩٩٦م ، وانظر د / نزيه المهدي – المرجع السابق ص٦٩ ٠

الرأي الثاني :

ذهب هذا الرأي إلى أن العقد صحيح [١] ولكن لا يجوز تسجيله وتبقى[٢] الملكية للمتصرف ويفسخ العقد لاستحالة تنفيذ الالتزام بنقل الملكية وذلك إعمالا لأحكام الأثر المباشر للقانون ، فلا يجوز تسجيل عقد يؤدي إلى زيادة ملكية المشتري عن الحد الأقصى للملكية الزراعية اعتبارا من تاريخ صدور قانون الإصلاح الزراعي؛ فصحة العقد المكسب للملكية لا تمس ولكن يمتنع التسجيل .

الرأي الثالث :

ذهب رأي في الفقه [٣] – نفضله – إلى أن هذا العقد صحيح ويجوز تسجيله لأن قانون الإصلاح الزراعي ليس له أثر رجعي ، وإذا كان من شأن هذه الزيادة أن تجعل المشتري يتجاوز حد النصاب الجائز تملكه ، استولت الحكومة على هذا الحد ، ويرى أنصار هذا الرأي – في ردهم على ذوي الرأي الأول – أنه إذ يقرر " أن كل تعاقد ناقل للملكية يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام يعتبر باطلا ولا يجوز تسجيله " فهو يقرر بطلانا مستمدا من النص ، والنص لا يعمل به إلا من تاريخ صدور قانون الإصلاح الزراعي ، ولم يوجد بنصوص هذا القانون ما يدل على الأثر الرجعي له ، فالتصرف الذي لا يجوز تسجيله هو التصرف الباطل فقط أما التصرف الصحيح – الذي لا يخالف القانون فيجب تسجيله إذا طلب صاحب الشأن ذلك [٤] ، وهذا الرأي هو ما أيدته محكمة النقض

---

(١) الوسيط جـ ٨ ص ٦٥٩ . إسماعيل غانم ص ٣٢ ، الصدة – السابق ص ٥٩ .

(٢) أحمد سلامة – السابق ص ١٢٩ ، حسن كيرة– السابق ص ٢٤٢ هامش ٢ .

(٣) السنهوري – السابق– جـ ٨ ص ٦٦٠ ، عثمان حسين عبد الله – شرح أحكام قانون الإصلاح الزراعي في مصر سنة ٥٣ ص ٥١١ ، حسام الأهواني ص ٧٧ – ٧٨ .

(٤) حسام الدين الأهواني – السابق ص ٧٨ .

المصـــرية حين قررت ، أن هذه العقود قد أبرمت صحيحة وفقا لأحكام القانون المدنـــي وتبقى صحيحة وتسرى قبل جهة الإصلاح الزراعي ويجوز شهرها بعد صـــدور قانون الإصلاح الزراعي ولو كان من شأنها أن تجعل المتصرف إليه مالكـــا لأكثر من الحد الأقصى وفي هذه الحالة تخضع الزيادة لأحكام الاستيلاء المقررة في القانون(١) .

جـــ- إذا تصرف شخص تصرفا إراديا بأن اشترى بموجب عقد أرضا زراعيـــة بعد تاريخ العمل بالقانون ، وكانت هذه الأرض تؤدي إلى زيادة ملكيته عن الحد الأقصى المقرر قانونا ، فإن هذا التصرف كان مثار خلاف فقهي كبير ، حيث ذهب بعض الفقه (٢) إلى بطلان هذا العقد حتى ولو كان التصرف يؤدي في جزء منه فقط إلى زيادة ملكيته عن الحد الأقصى ؛ فلو كان ثمة شخص يملك مثلا أربعون فدانا وقت تاريخ العمل بالقانون ثم اشترى بعد ذلك في تاريخ لاحق عشرون فدانا : فإن العقد الأخير يبطل برمته ولا يقتصر على المقدار الزائـــــد (عشرة أفدنه) وذلك استنادا إلى أن الصفقة لا تتجزأ والنص الذي يقرر البطلان عـــام لا يفـــرق بين حالة وأخرى وكل عقد يترتب عليه مخالفة هذا الحكم يعتبر باطلا .

وذهب الرأي الآخر(٣)وهو ما نميل إليه -: إلى عدم بطلان التصرف في

---

(١) انظر نقض مدني في ٣٠ إبريل سنة ١٩٦٤ - مجموعة أحكام النقض المدني السنة ١٥ ص ٥٩٣ طعـــن رقم ١٣٩ ، وانظر نقض مدني في ١٨ ديسمبر سنة ١٩٦٩ - مجموعة أحكام النقض المدني ٢٠ - ٢٠١ - ١٢٨٩ .

(٢) السنهوري - السابق ص ٦٥٩ ، سمير تناغو - السابق ص ٦٥٩ .

(٣) حسام الأهواني - السابق ص ٨٤ ، لبيب شنب - السابق ص ٢٩ ، نزيه المهـــــدي السابق ص ٧١ .

جميـــع الحالات ، فإذا كان من الممكن تجزئه الصفقة فإن البطلان يقتصر على المســاحة الــتي يــؤدي دخولها في ملكية المشتري إلى زيادة ملكيته عن الحد الأقصـــى ؛ تأسيسا على أن المادة ١٤٣ مدني ذكرت أنه " إذا كان العقد في شق منه باطلا أو قابلا للإبطال فهذا الشق وحده هو الذي يبطل إلا إذا تبين أن العقد مـــا كـــان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلا أو قابلا للإبطال فيبطل العقد كله " . فضـــلا عـــن أن هـــذا الحكم أقرب إلى العدالة حتى يكتمل النصاب القانوني من الملكية للمشتري ويكفيه خضوع ما زاد عنها إلى الاستيلاء الحكومي .

ثانيا : الملكيات المكتسبة بسبب غير إرادي :

تخـلص الأسـباب غيـر الإراديـة في اكتساب الملكية : في الوصية والميراث والالتصاق والتقادم ، فإذا زادت ملكية أي شخص عن الحـد الأقصى بسـبب مـن هذه الأسباب فإن القانون يرتب عليها آثارها العادية وهي كسـب المـلكية ؛ أي أن المشرع أجاز تملك القدر الزائد على سبيل الاستثناء [1] ؛ فلو كـان ثمة شخص يملك ثلاثون فدانا . وآلت إليه ثلاثون فدانا أخرى عن طريق الميراث الشرعي فإنه يصبح مالكا لستين فدانا دون أن يطبق عليه الحد الأقصى للمـلكية الفـردية وهكذا الشأن في الملكيات المكتسبة بسبب الوصية والالتصاق والتقادم .

ويشترط لأعمال الحكم السابق :

أ – بالنسبة للفرد : يجب عليه أن يتصرف في القدر الزائد إلى الغيـر (أحـد آحـاد الـناس من صغار الزراع أو إلى الجمعية التعاونية الزراعية)

---

(١) حسام الأهواني – السابق ص ٨٤ ، لبيب شنب – السابق ص ٢٩ ، نزيه المهدي – السابق ص ٧١ .

ويشترط أن يكون هذا التصرف بعقد ثابت التاريخ وخلال سنة واحدة من تاريخ حـــدوث الزيادة ، وإلا استولت الحكومة على القدر الزائد وفقا لأحكام الاستيلاء الآتي بيانها حالا ٠

ب – بالنســـبة للأسرة : فيجوز لأفرادها أن يعيدوا توفيق أوضاعهم فيما بينهم على النحو السابق بيانه في حينه – بشرط إلا يؤدي هذا التوفيق إلى زيادة مـــلكية الفرد داخل الأسرة عن خمسين فدانا والأسرة كلها عن مائة فدان ، وذلك بعقود ثابتة التاريخ خلال سنة من تاريخ حدوث الزيادة (١) ٠

(١) انظر : نريه المهدي – السابق ص ٧٤ ٠

المطلب الثاني

أحكام الأرض الخاضعة لقانون الإصلاح الزراعي

****

الفرع الأول

أحكام الاستيلاء على الأرض الزائدة

****

٣٢ - أحكام استيلاء الدولة على الأرض الزائدة عن الحد الأقصى في إطار المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والقانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ :

قرر المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ - وأحكامه واجبة التطبيق في كل ما لم يعدله القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ - أن الأراضي الزراعية الزائدة عن الحد الأقصى لملكية الفرد تستولي عليها الحكومة في خلال الخمس سنوات التالية لتاريخ العمل بهذا القانون ، على ألا يقل المستولي عليه كل سنة عن خمس مجموع الأراضي الواجب الاستيلاء عليها ، ويبدأ الاستيلاء على أكبر الملكيات الزراعية سواء تجمعت في يد فرد أم في يد أسرة ، وتبقى للمالك الزراعة القائمة على الأرض وثمار الأشجار حتى نهاية السنة الزراعية التي تم خلالها الاستيلاء [1] .

وقد أجازت المادة ٨ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ للحكومة " عند الضرورة القصوى " - في سبيل تجميع المساحات المستولى عليها في كل قرية - الاستيلاء على الأراضي التي تتخلل هذه المساحات على أن يعوض أصحاب هذه الأراضي بأرض أخرى .

---

(١) انظر م ٣ / ١ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

ورغبة من القانون في حث الملاك على بيع [١] ما يزيد على الحد الأقصى للملكية من أراضيهم لصغار الزراع في الفترة التي تكون ما بين صدور هذا القانون وبين انتهاء فترة الاستيلاء : نص في المادة ١٣ مكرر ١١ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على أن الملاك الخاضعين لقرار الاستيلاء يخضعون لضريبة إضافية قدرها خمسة أمثال الضريبة الأصلية على الأرض الزائدة لديهم على مائتي فدان طالما بقيت هذه الأرض في حيازتهم تحقيقا للمساواة بين الملاك وعلى الخصوص حثا لهم على التصرف فيها إلى صغار الزراع طبقا لأحكام القانون بدل انتظار استيلاء الحكومة عليها [٢] .

كما أن القانون قرر أن الحكومة تعتبر مالكة للأرض المستولى عليها والمحددة بقرار الاستيلاء النهائي وذلك من تاريخ قرار الاستيلاء الأول ، ويصبح العقار خالصا من جميع الحقوق العينية ، وكل منازعة من ذوي الشأن تنتقل إلى التعويض المستحق عن الأطيان المستولى عليها وتفصل فيها جهة الاختصاص مع مراعاة ما تقضي به اللائحة التنفيذية في هذا الشأن وإلا برئت ذمة الحكومة في حدود ما يتم صرفه من تعويض .

٣٣ - التعويض المستحق للمالك مقابل الاستيلاء :

نصت المادة ٧٥ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٦٢ على أن يكون لمن استولت الحكومة على أرضه الحق في تعويض يعادل عشرة أمثال القيمة

---

(١) انظر المذكرة الإيضاحية للمرسوم السابق ، الذي أجاز للمالك خلال خمس سنوات من تاريخ العمل بالقانون المذكور أن يتصرف بشروط معينة في القدر الزائد إلى أولاده ، وإلى صغار الزراع وإلى خريجي المعاهد الزراعية .

(٢) انظر : جمال الدين زكي – السابق ص ٢٨ ، ٢٩ .

الايجاريـــة لهذه الأرض مضافا إليها قيمة المنشآت والآلات الثابتة وغير الثابتة والأشجار .

على أن تقدر القيمة الايجارية بسبعة أمثال الضريبة الأصلية ، وإذا كانت مـــلكية الأرض لشخص وحق الانتفاع لأخر استحق مالك الرقبة ثلثي التعويض والمنتفع الثلث ، ويؤدي التعويض سندات على الحكومة بفائدة ٣ % تستهلك في خـــلال ثلاثيـــن ســـنة ، وتكـــون السندات اسمية ، ولا يجوز التصرف فيها إلا لمصـــري [١] ، ثم عاد المشرع وخفض فائدة السندات إلى ١,٥ % وزيدت مدة استهلاكها إلى أربعين سنة بموجب القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٥٨ .

ثم ألغيت هذه السندات كلية بالقانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ الذي قرر أن الاســـتيلاء يكـــون دون مقابل حيث تنص المادة الأولى منه على أن " الأراضي الزراعية التي تم الاستيلاء عليها طبقا لأحكام المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ تؤول ملكيتها إلى الدولة دون مقابل " .

وهـــذا النص يقرر أن ذمة الحكومة تبرأ من التعويض الذي كان يقرره القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ – السابق بيانه سابقا – في مقابل الاستيلاء ؛ أما ما تم الوفاء به فعلا من هذا التعويض فلا يحق للحكومة في رأي معظم الفقه [٢]

---

(١) انظر مادة ٦ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدلة بالقانون رقم ٢٤٥ لسنة ١٩٥٥ .

(٢) أحمد سلامة – السابق ص ٣٦ ، سمير تناغو – السابق فقرة ٦٣ ، حسام الأهواني – السابق ص ٩٩ ، جمال زكي – السابق ص ٣٢ ، وانظر نقض مدني في ١٠ فبراير ســـنة ١٩٧٠ ، مجموعة أحكام النقض المدني ٢١ – ٤٣ ص ٢٦٢ ، وانظر فتوى الجمعيـــة العمومية للقسم الاستشاري للفتوى والتشريع بمجلس الدولة في ٢٤ أبريل سنه ١٩٦٥ – مجموعة فتاوى الجمعية س ١٩ – رقم ٩٤ ص ٣٢٥ .

والقضـــاء المصري أن تطالب برده على أساس أنه دفع لغير المستحق ، بل هو كان مستحقا بنص القانون حين دفعته أو حين وقوع المقاضاة بشأنه ٠

ألا تـــرى معي – دون عناء – أن هذا النص قد جافي العدالـــــــة ؟ وأن الدولـــة هدرت حقوق من استولت على أراضيهم دون مبرر معقول أو غير معقول ؟

خاصـــة إذا علمـــنا أن الشريعة الإسلامية – كما سنرى حالا – لا تقر الاســـتيلاء عـــلى الأرض الزائدة عن الحد الأقصى – عند من يجيزونه – دون تعويض عادل ٠

٣٤ - مآل الحقوق العينية التبعية المترتبة على الأرض الخاضعة للاستيلاء :

تنص المادة ٧ من المرسوم بقانون رقم ١٧٩ لسنة ١٩٥٢ [١] على أنه " إذا كانت الأرض التي استولت عليها الحكومة مثقلة بحق رهن أو اختصاص أو امتياز استنزل من قيمة التعويض المستحق لصاحب الأرض– المستولى عليها – مـــا يعادل كامل الدين المضمون بهذا الحق ، وللحكومة إذا لم تحل محل المدين فـــي الديـــن أن تستبدل به سندات عليها تعادل فائدة الدين على أن تستهلك هذه الســـندات فـــي مدة لا تزيد على أربعين سنة ، وإذا كان الدين ينتج فائدة سعرها يـــزيد عـــلى ٣ % تحملت الحكومة الزيادة في سعر الفائدة بعد خصم ما يوازي مصـــاريف التحصيل وتبعة الديون المعدومة ، وعلى الدائنين في هذه الحالة أن يـــتخذوا الإجـــراءات التي تنص عليها اللائحة التنفيذية للقانون وإلا برئت ذمة الحكومة قبلهم في حدود ما يتم صرفه من تعويض " ٠

---

(١) المعدلة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٥٨ ٠

هـذا ولـم يرد في القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ نص يعدل هذه المادة السابقة ومن ثم فحكمها باق كما هو ولم يتأثر بصدور هذا القانون [١] .

ويستبين من هذا النص :

أ – إذا كانت الأرض التي استولت عليها الحكومة مثقلة بحق عيني تبعي كحق رهن أو اختصاص أو امتياز انتقلت الأرض إلى الحكومة خالصة منه [٢] ، ومن ثم لا يجوز للدائن أن يتبع الأرض تحت يد الحكومة ولا تكون له أفضلية ، ويتحول حقه إلى التعويض الذي تلتزم الحكومة بدفعه إلى المالك السابق ويخصم حقه من هذا التعويض .

ب – تلـتزم الحكومـة بتعويض كل دين مضمون بحق رهن رسمي أو حيـازي أو اختصاص أو امتياز مضافا إليه فوائده وملحقاته وذلك من التعويض الـذي يسـتحقه المـالك الأجنبي ؛ أما الديون العادية الواقعة على عاتق المالك السابق للأرض والغير مضمونة بتأمين عيني فلا تلتزم بها الحكومة .

جـ – لا تلتزم الحكومة بسداد قيمة هذه الديون المضمونة بتأمين عيني إلا فـي حـدود مبلغ التعويض عن الأرض المستولى عليها ، فإذا زادت ديون المـالك السـابق عن قيمة التعويض المستحق له : فلا تلتزم الحكومة إلا بالقدر المساوي للتعويض وللدائنين أن يرجعوا بباقي ديونهم على مدينهم الأصلي طبقا للقواعد العامة .

د – يشترط لالتزام الحكومة لسداد هذه الديون قيام هؤلاء الدائنين بإبلاغ

---

(١) انظر أحمد سلامة – السابق ص ١٤١ .
(٢) جمال زكي – السابق ص ٣٠ .

الهيئة العامة للاصطلاح الزراعي بحقوقهم على الأرض المستولى عليها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بالقانون ٠

هـ - للحكومة الخيار بين أن تسدد هذه الديون في الحال أو في الأجل المحدد لسداده وبين أن تستبدل بهذا الدين سندات مسحوبة عليها لمصلحة الدائن[١] ؛ على أن تستهلك هذه السندات وفوائدها خلال خمسة عشر سنة ٠

ويبقى بعد ذلك الحديث عن أثر إلغاء مقابل الأطيان على حقوق أصحاب التأمينات العينية بموجب المادة ١ من القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ السابق الحديث عنها ، وللإجابة على ما يثور من تساؤل في هذا الشأن فإننا نقول - بعيدا عن التفصيلات العديدة في هذا الصدد - أن إلغاء التعويض يجب إلا يمس التأمينات العينية وبمجرد قيام الدائن بالإجراءات التي نصت عليها المادة السابقة واللائحة التنفيذية فإن التزام المدين الأصلي ينقضي وينشأ التزام جديد بمدين جديد وبسبب جديد ، المدين الجديد فيه الحكومة ، وسبب الالتزام سداد الديون المضمونة وهو الاستيلاء على الأرض التي تمثل ضمانا لهذه الديون [٢] .

كما أننا نهيب بالمشرع أن يتدارك الأمر ويقرر التزام الدولة بسداد الديون المضمونة بصرف النصر عن عدم استحقاق المدين لأي تعويض [٣] .

---

(١) انظر فيما سبق : نزيه المهدي - السابق ص ١٠٦ - ١٠٧ ، سمير تناغو - السابق ص ٣٨٤ وما بعدها ، حسام الأهواني - السابق ص ٩٥ - ١٠٥ ، نعمان جمعة - السابق ص ١٠٧ وما بعدها ، رمضان أبو السعود - السابق ص ٢٣٣ وما بعدها ٠

(٢) د ٠ حسام الأهواني ، وانظر نقض مدني في ١٠ فبراير سنة ١٩٧٠ - مجموعة أحكام النقض المدني س ٢١ ص ٢٦٢ ٠

(٣) د ٠ أحمد سلامة - السابق ص ١٤٣ ٠

٣٥ - أحكام الاستيلاء على القدر الزائد عن الحد الأقصى وفقا لأحكام القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ :

نظمـــت المادة ٦ من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ أحكام استيلاء الدولة على الأرض الزائدة عن الحد الأقصى فقالت " تستولي الحكومة - خلال سنتين مـــن تاريخ العمل بهذا القانون - على الأرض الزائدة عن الحد الأقصى للملكية المقـــررة وفقـــا لأحكام المواد السابقة ، وفي جميع الأحوال يعتبر الاستيـــــلاء قائمـــا قانونـــا من تاريخ العمل بهذا القانون مهما كان تاريخ الاستيلاء الفعلـــي وتعتبر الدولة مالكة لتلك الأراضي ابتداء من ذلك التاريخ ، ولا يعتد في تطبيق أحكـــام هذا القانون بتصرفات الملاك السابقة ما لم تكن ثابتة التاريخ قبل تاريخ العمـــل بـــــه " .

ويستبين من هذا النص أن ملكية الأرض المستولى عليها تنتقل للحكومة من تاريخ العمل بالقانون (٢٣ / ٧ / ١٩٦٩) وليس من تاريخ الاستيلاء الفعلي على الأرض [1] .

والمـــالك يستطيع - طبقا لحكم المحكمة الإدارية العليا [2] في هذا الشأن - أن يعيـــن القدر الزائد عن الحد الأقصى الذي تستولي عليه الحكومة - ويحدد موقـــع مســـاحات الأراضـــي الـــتي يريد الاحتفاظ بها في حدود الحد الأقصى المسموح به قانونا ، وهذا الاختيار المتروك للمالك مشروط بأن يقدم إقرارا عن ملكيـــته كـــلها خلال المواعيد المقررة قانونا ووفقا للشروط والأوضاع المحددة

---

(١) انظر : حسام الأهواني - السابق ص ٩١ ، نزيه المهدي- السابق ص ٦٨ .

(٢) حكم المحكمة الإدارية العليا في ٣٠ أبريل ١٩٧٤ - السنة ١٨ ق - طعن رقم ٩٥٦ وانظر في هذا الشأن : لبيب شنب - السابق ص ٤٢ .

قانونا ، وإذا لم يتوفر هذا الشرط أهدر حق الفرد أو الأسرة في اختيار الأراضي التي يجوز الاحتفاظ بها في حدود الخمسين أو المائة فدان حسب الأحوال ٠

٣٦ - كيفية استغلال الأرض الزائدة عن الحد الأقصى منذ العمل بالقانون وحتى الاستيلاء الفعلي :

استغلال الأرض التي خضعت للاستيلاء يستمر قائما حسبما يكون عليه في تاريخ الاستيلاء الاعتباري ، والأمر لا يخرج عن أحد فرضين :

الأول : أن تكون الأرض منزرعة على الذمة (أي يزرعها المالك بنفسه) وهنا يتحول " المالك إلى مستأجر " لحظة وقوع الاستيلاء الاعتباري في مقابل إيجار سنوي (سبعة أمثال الضريبة العقارية للأطيان) يدفعه إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ، ويظل هذا الوضع قائما حتى يتم الاستيلاء الفعلي على الأرض ، أو تقوم الهيئة العامة للإصلاح الزراعي بتأجيرها إلى صغار الزراع الذين تتوفر فيهم شروط المادة ١١ من القانون - والتي سيأتي بيانها حالا - وإذا أجرت الأرض إلى الغير أو وقع الاستيلاء الفعلي فإن عقد الإيجار الذي اعتبر قد أبرم مع المالك السابق يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه ٠

الثاني : إذا كان المالك مؤجرا أرضه المستولي عليها للغير : انتقلت العلاقة الايجارية عنها بين المستأجر الأصلي وبين الهيئة العامة للإصلاح الزراعي اعتبارا من تاريخ الاستيلاء الاعتباري على أن يعتبر المالك المستولي لديه مكلفا بإدارتها مقابل الإيجار المنصوص عليه في الفرض السابق منذ ذلك التاريخ حتى نهاية السنة الزراعية الواقع فيها ، ما لم تقرر هيئة الإصلاح الزراعي استمرار تكلفته بهذه الإدارة لفترة انتقالية أخرى وفقا للشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية ، ويجوز أن تخصم قيمة الإيجار الذي

يستحق على المالك المستولي لديه وفقا للأوضاع السابقة من قيمة التعويض المستحق له [١] والمنصوص عليه في المادة ٩ من القانون المذكور .

٣٧ - تعويض المالك عن الأرض المستولى عليها وتقديره :

سبق أن أشرنا إلى أن المشرع الوضعي حرص منذ صدور قانون الإصلاح الزراعي في عام ١٩٥٢ على تقرير مبدأ التعويض عن الأرض المستولى عليها طبقا لأحكام المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، ١٢٧ لسنة ١٩٦١ على أسس معينة ، ولكنه ألغى هذا التعويض بمقتضى المادة ١ من القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ على ما بيناه سابقا : ومن ثم فالأراضي الزراعية التي تم الاستيلاء عليها طبقا للمرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، والقانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ تؤول إلى الدولة دون مقابل .

ولكن المشرع عاد وقرر حق المالك في الحصول على تعويض مقابل أرضه التي يتم الاستيلاء عليها في ظل أحكام القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، ووفقا لأحكام هذا القانون (م ٩ منه) يكون للمالك الذي تستولى الحكومة على أرضه الحق في تعويض نقدي يعادل سبعين مثل الضريبة العقارية الأصلية المربوطة بها الأرض في تاريخ الاستيلاء الاعتباري عليها مضافا إليه قيمة المنشآت والآلات الثابتة وغير الثابتة والأشجار الكائنة بها مقدرة وفقا لأحكام المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، فإذا كانت الأرض غير مربوطة بضريبة عقارية لبوارها أو كانت مربوطة بضريبة عقارية تتجاوز قيمتها جنيها واحدا ، يتم تقدير ثمنها بمعرفة اللجنة العليا لتقدير أثمان أراضي الدولة [٢] ، ويعتبر هذا

---

(١) نزيه المهدي – المرجع السابق – ص ٨٥ ، انظر حسام الأهواني – السابق ص ٩٢ ، ٢٣ .

(٢) نصت المادة ٥٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على كيفية تشكيل اللجان الفنية التي تقدر المنشآت والآلات والأشجار .

الـتقدير نهائيا فور اعتماده من مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ، ويـؤدي الـتعويض إلى المستولي لديه على عشرة أقساط سنوية تبدأ من تاريخ انقضـاء سنة زراعية كاملة على تاريخ التسليم الفعلي للأرض ، ولا تستحق آية فوائـد عن هذا التعويض ويقوم بأدائه " صندوق الأراضي الزراعية " التي نص القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على إنشائه .

٣٨ - التعويض عن الأرض المستولى عليها في الشريعة الإسلامية :

يتـنازع الـتعويض عن الأرض المستولي عليها في الفقه الإسلامـي رأيـان :

أحدهما : يرى أن لولي الأمر أن يستولي على الأرض الزائدة عن الحد الأقصى - الذي قرر مقداره - بغير عوض حتى ولو كان أصحابها قد اكتسوبها بطـرق مشروعة تأسيسا على أن المقصود من تحديد الملكية هو تناقص ثروات المسـتولي عـلى أراضيهم أو تقريب الفوارق بين الطبقات ، ودفع ما ينشأ عن التفاوت بينها من أضرار ، وهذا الانتقاص لا يتم ولا يحقق هدفه إذا أخذ بعوض لأن فـي الـبدل (التعويض) إبقاء على حجم الثروة ويقتصر الأمر على تغيير عناصر الثروة فقط [١] .

واستدل أصحاب هذا الرأي بأدلة كثيرة أهمها أن الملكية الزائدة تؤخذ بلا عـوض لأنها تشبه المال الذي يجهز به الجيوش للدفاع عن البلاد وهو يؤخذ بلا مقـابل [٢] ، ولكـن هذا القول مردود عليه بأن الأموال التي تجهز بها الجيوش

---

(١) انظر في عرض هذا الرأي د . عبد الناصر العطار - السابق ص ١٢ - ١٣ ، مع أنه أخذ بالرأي المخالف لذلك .

(٢) انظـر الشـيخ على الخفيف في كتابه - الملكية جـ ١ ص ٩٣ وما بعدهـا ، وبحثه الذي عرض في المؤتمر الأول لمجمع البحوث الإسلامية - السابق الإشـارة إليـه .

كـــانت تؤخذ من بيت مال المسلمين في عهد الرسول عليه الصلاة والسلام ومن جـــاء بعـــده ، وحيـــنما أصبح بيت المال غير منتظم اقتضت مصالح المسلمين وأمورهـــم التـــنظيمية فـــرض أنواع كثيرة من الضرائب منها " ضريبة الدفاع والجهاد " لسد حاجة الجيوش الإسلامية .

كما استدلوا : بأن انتزاع الزائد على القدر المحدد ، إنما كان بحق فأشبه أخذ المضطر للطعام لإزالة ضرورته .

وهذا الدليل مردود عليه أيضا بقولنا : إن استيلاء المضطر على الطعام أبيـــح له حفظا لحياته وحفظ الحياة أمر مأمور به ومنهي عن تركه ، حيث قال عز وجل : ﴿ **ولا تلقوا بأيديكـــم إلى التهلكـــة** ﴾ ومن ثم بطل القياس الوارد في الدليل لاختلال أركانه [١] .

ثانيهمـــا : وهو الصحيح والراجح يرى أن الأرض المستولي عليها إذا كـــانت قد آلت إلى أصحابها بوسائل مشروعة : فيجب تعويض المستولي لديهم عـــنها بما يعادل قيمة الأرض عند الاستيلاء على أساس أن الاستيلاء عليها مع الـــتعويض عنها هو الحل العادل الذي يوفق بين مصلحة الجماعة في الاستيلاء على هذه الأراضي كتوزيعها على غير ملاكها السابقين ، وبين هؤلاء الملاك في الاحتفاظ بعوض عن حقوقهم التي كانت لهم على الأموال التي كانوا قد اكتسبوها بوسائل مشروعة واستولت عليها الدولة [٢] .

---

(١) انظر في عرض هذه الأدلة تفصيلا والرد عليها :
د . لاشين الغياتي – المصدر السابق – ص ٢٦ – ٢٨ .
(٢) مؤتمر علماء المسلمين الأول الذي عقد في مارس ١٩٨٤ وانظر في هذا الصـــدد - د . عبد الناصر العطار – السابق ص ١٢ .

ويـــرى أنصـــار هـــذا الاتجاه أن هناك أدلة تؤيد هذا الرأي أهمها رأي أصـــحاب المذاهب الأربعة (الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة) حيث يؤخذ مـــن أقوالهم جميعا أنه إذا كان لولي الأمر تحديد الملكية فلا يجوز أن يؤخذ ما زاد عن الحد المرسوم شرعا إلا مقابل [١] .

كما أضافوا إلى ذلك : أن الله سبحانه وتعالى نهى عن أكل أموال الناس بالباطل فقال عز وجل : ﴿ **يا أيها الذين آمنوا لا تأكلـــوا أموالكم بينكم بالباطل** ﴾ [٢] واســـتيلاء الدولـــة على الأرض الزائدة عن الحد الأقصى الذي قرره ولي الأمر بلا مقابل : هو أكل لأموال الناس بالباطل وهو منهي عنه شرعا ويقول الرسول عليه السلام " لا ضرر ولا ضرار " ويقول " لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب من نفســـه " [٣] .

وانـــتزع أمـــوال شـــخص بدون مقابل وقهرا عنه فيه ضرر لـــه ، ولا تطيب به نفسه وهو أمر منهي عنه شرعا [٤] .

---

(١) انظر في ذلك تفصيلا : حاشية الدسوقي على الشرح الكبير جـــ ٢ ص ١١٥، ١١٦ . القواعـــد لابن رجب ص ٧٢ - ٧٣ ، حاشيتا قليوبي وعميرة جـــ ٤ ص ٢٦٢ - ٢٦٥ .

(٢) سورة النساء اية رقم ٢٩ .

(٣) انظر صحيح مسلم جـــ ١ ص ٥٣٤ .

(٤) انظر : د . لاشين الغياتي - السابق ص ٥٥ ، ٥٦ .

الفرع الثاني
مصير الأرض المستولى عليها

****

٣٩ – توزيع الأرض المستولي عليها على صغار المزارعين والشروط الواجب توافرها فيهم:

فـي سـبيل توسـيع قاعدة الملاك الزراعيين كهدف أصلي من أهداف الإصلاح الزراعي وفي سبيل تأكيد الوظيفة الاجتماعية للملكية الفردية الزراعية باعتـبار الملكية الفردية في مجال الزراعة هي انجح الطرق الفعالة في استعمال الأرض وحسن استغلالها [1] .

قـرر المشرع الوضعي في قانون الإصلاح الزراعي رقمي ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، ١٢٧ لسـنة ١٩٦١ : توزيـع الأرض المسـتولي عليها على صغار الزراع بحيث يكون لكل منهم ملكية صغيرة تتراوح مساحتها بين فدانين وخمسة أفدنه ، وقد بلغت جملة المساحات المستولى عليها طبقا لهذين القانونين وثالثهما القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ حوالي ٧٥٠ ألف فدان وزعت علي نحو ٣١٧ ألف أسرة [2] .

ويشترط فيمن توزع عليه هذه الأرض الشروط الآتية [3] :

١ – أن يكون مصريا بالغا سن الرشد ولم يصدر ضده حكم في جريمة مخلة الشرف .

---

(١) انظـر في ذلك : عبد المنعم البدراوي – السابق ص ١٥ ، نزيه المهدي السابق ص ١١٣ ، حـلمي شاهين ، ناصر الأتربي – الملكية الزراعية والتنظيمات الاشتراكية الزراعية – مقال بمجلة إدارة قضايا الحكومة – س ٧ ع ، ص ٢٧٥ .

(٢) انظر : سعد أبو عوف وآخرين – السابق ص ٢٣٢ .

(٣) انظر المادة ٩ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

٢ - أن تكون حرفته الزراعة .

٣ - أن يقل ما يملكه من الأرض الزراعية عن خمسة أفدنه .

كما قرر أن الأولوية في التوزيع - عند توافر الشروط في عدد أكبر من المعروض من الأرض - تكون لمن كان يزرع الأرض فعلا ، مستأجرا أو مزارعا ، فإذا لم تكن الأرض مؤجرة ، بل كانت تزرع على الذمة أو كانت مؤجرة ولكن لم يتوفر في مستأجرها أو مستأجريها الشروط السابقة : فضل من كان أكثر عائلة من غيره من أهل القرية ، فإذا تساوى بعض أهل القرية في عدد من يعولونهم : فضل من كان أقل مالا من غيره ، فإذا نال جميع المستحقين من أهل القرية نصيبهم في التوزيع وبقى فائض في الأراضي وزرع على غير أهل القرية على النحو السابق [١] .

وتسلم الأرض لمن آلت إليه من صغار الفلاحين خالية من الديون ومن حقوق المستأجرين ، كما أنها تسجل باسم صاحبها ودون رسوم [٢] ؛ ويجب أن يتم التوزيع في خلال السنوات الخمس التالية لتاريخ العمل بالقانون وفقا لبرنامج تضعه اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، على أن يراعي هذا البرنامج توزيع الأرض المستولي عليها في كل سنة نهاية الموسم الزراعي ، ومع ذلك أجيز تأجيل التوزيع في المناطق التي يحددها مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي إذا اقتضت ذلك مصلحة الإنتاج القومي .

كما أجيز للجنة العليا للإصلاح الزراعي - استثناء من مبدأ التوزيع

---

(١) انظر : جمال زكي - المرجع السابق ص ٣٧ ، ٣٨ .

(٢) انظر مادة : ١٤ / ١ ، ٢ من المرسوم بق ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدلة بالقانون رقم ٥٥٤ لسنة ١٩٥٥ .

السابق – أن تقرر الاحتفاظ بجزء من الأرض المستولي عليها لتنفيذ مشروعات أو لإقامة منشآت ذات منفعة عامة وذلك بناء على طلب المصالح الحكومية وغيرها من الهيئات العامة .

كما أجيز للهيئة العامة للإصلاح الزراعي [1] أن تبيع للأفراد بالثمن والشروط التي تراها أجزاء من الأرض المستولى عليها إذا اقتضت ذلك ظروف التوزيع أو مصلحة الاقتصاد القومي أو أي نفع عام ، كما أجيز لها أن تستبدل أجزاء من الأرض المستولي عليها بأراض أخرى ولو كان البدل في مقابل معدل نقدي أو عيني عند اختلاف قيمة البدلين [2] .

٤٠ – الثمن الذي يجب على المنتفع بالأرض الموزعة عليه دفعه :

لا توزع الأرض على صغار الفلاحين دون مقابل بل يلتزم كل من وزعت عليه أرض زراعية بموجب قانون الإصلاح الزراعي بدفع ثمن الأرض التي انتقلت إليه ملكيتها ، وهذا الثمن حددته المادة ١١ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ : بمبلغ التعويض الذي أدته الحكومة في مقابل الاستيلاء مضافا إليه فائدة سنوية قدرها ١,٥ % ومبلغ أجمالي قدره ١٠ % من ثمنها مقابل نفقات الاستيلاء والتوزيع والنفقات الأخرى .

ولكن إزاء ما قرره المشرع الوضعي من إلغاء التعويض – على النحو السالف بيانه – فلا يبقى من سبيل لتحديد الثمن الذي يدفعه من وزعت عليه

---

(١) وهي الهيئة التي حلت محل اللجنة العليا للإصلاح الزراعي – انظر جمال الدين زكي – السابق ص ٤٠ – ٤١ .

(٢) انظر مادة : ١٠ مكرر من المرسوم بق ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ التي أضيفت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ٥٣ وعدلت بالقانون رقم ٢٤٥ لسنة ١٩٥٥ .

الأرض إلا الـــرجوع إلى الأســـاس الذي وضع لتقديره وهو عشرة أمثال القيمة الايجاريـــة ، والقيمة الايجارية هي سبعة أمثال الضريبة الأصلية ، مضافا إلى ذلك الـــ ١٠ % من إجمالي هذا الثمن مقابل النفقات المختلفة [١] .

ومـــع ذلـــك فقد أجيز لمجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي إذا رأي أن ثمن الأرض – مقدرا بحسب التعويض المستحق للمالك – لا يتناسب مع غلـــتها الحقيقة أن يقدر ثمن الأرض على أساس غلتها الحقيقة وعهد إلـــــى لجـــان ابـــتدائية يصدر بتشكيلها قرار من وزير الزراعة بمعاينـــــة الأرض وتقديـــر ثمـــنها الحقيقـــي ، وأوجـــب القانون أن تعرض هذه القرارات بمكتب الإصلاح الزراعي بالمنطقة المختصة وبمقر عمدة الناحية لمدة أسبوعين ليتسنى لـــذوي الشأن العلم والتظلم منها خلال أسبوعين أمام لجنة استئنافية بين القانون كيفية تشكيلها [٢] .

أمـــا عـــن كيفية أداء هذا الثمن فقد قرر القانون أنه يؤدي على أقســـاط سنوية متساوية في مدى أربعين عاما من تاريخ العمل بالقانون ١٦٨ لسنـــــة ١٩٥٨ (وهو ٢٩ / ٩ / ١٩٥٨) فإذا كان الثمن قد استحق منه شيء قبل العمل بهـــذا القـــانون : سدد الباقي منه على أقساط متساوية في المدة المكملة لأربعين عاما .

ورغـــم هـــذا التواضع في ثمن الأرض الموزعة ، عاد المشرع وقرر خفض ما لم يؤد من الثمن وكذلك ما لم يستحق من فوائده إلى النصف بمقتضى القـــانون رقـــم ١٢٨ لسنة ١٩٦١ ، ثم عاد مرة ثانية وخفضه إلى الربع وأعفى

---

(١) انظر : جمال الدين زكي – السابق ص ٤٣ ، نزيه المهدي – السابق ص ١١٦ .

(٢) انظر في ذلك : المادة ١١/ ٢ ، ٣ ، ٤ من المرسوم بق المذكور .

المدينين من أية فوائد بمقتضى القانون رقم ١٣٨ لسنة ١٩٦٤ الذي ألغى قانون ١٩٦١ وحل محله ، وحسنا فعل بإلغاء تلك الفوائد الربوية المحرمة شرعا .

ويراعي أن للقانون رقم ١٣٨ لسنة ١٩٦٤ أثر رجعي فيسرى التخفيض الـذي قـرره مـنذ بدء سريان قانون الإصلاح الزراعي الأول رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

٤١ - قواعد التوزيع في القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ :

معظم قواعد التوزيع في القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ هي نفس الأحكام المتعـلقة بـتوزيع الأراضـي في قوانين الإصلاح الزراعي السابقة - والسابق التـنويه عنها في البند السابق - إلا أنه تجدر الإشارة إلى بعض الأحكام الجديدة الـتي وردت بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ فيما يتعلق بالتوزيع ولا مثيل لها في القوانيـن السـابقة . ذلـك أن المادة ١١ من هذا القانون تقضي بأنه إذا كانت الأرض المسـتولى عليها مؤجرة إلى الغير في تاريخ الاستيلاء الاعتباري عليها بموجـب عقود إيجار مودعه لدى الجمعيات التعاونية الزراعية وفقا للقانون فإنه يجـوز للهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن تستمر في تأجيرها إلى واضعي اليد عـليها أو تؤجـرها إلى مستأجرين آخرين طبقا للشروط والأوضاع التي يقرها مجلس إدارتها بالشروط الآتية :

أ - إلا تتجاوز المساحة المؤجرة لكل شخص خمسة أفدنه .

ب - أن تكون حرفته الرئيسية الزراعة .

جـ - أن يكون بالغا سن الرشد ومتمتعا بجنسية جمهورية مصر العربية

د - إلا تزيد حيازته ملكا وإيجارا عن عشرة أفدنه .

كمـــا يجــوز تعديـــل هذه الشروط بقرار من وزير الزراعة والإصلاح الـــزراعي بشـــرط موافقـــة مجـــلس إدارة الهيـــئة العامة للإصلاح الزراعي ، ويجــــوز لهذا المجلس أن يلغي – بقرار منه – عقود إيجار المستأجرين الذين لا تتوافر فيهم الشروط السابقة ويكون قراره في هذا الشأن نهائيا وينفذ بالطريق الإداري ٠

ويجــوز للهيئة بدلا من تأجير الأرض أن تبيعها إلى واضعي اليد عليها الذيـــن تتوافر فيهم الشروط السابقة وبالثمن والشروط التي يحددها مجلس إدارة الهيئة وبشرط إلا يزيد نصيب كل شخص عن خمسة أفدنه ٠

أمـــا إذا كانت الأرض منزرعة على الذمة (أي يزرعها المالك بنفسه) جاز للهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن تؤجرها إلى صغار الزراع – بالشروط الســـابقة – أو أن تبيعها بالمزاد العلني ووفقا للقواعد التي يضعها وزير الزراعة والإصلاح الزراعي [١] ٠

٤٣ – كيف ومتى تنتقل ملكية الأرض الموزعة إلى المنتفع بها ؟ :

ســـبق أن ذكـــرنا أن الحكومـــة تسلم الأرض لمن آلت إليه من صغار الفلاحيـــن خالية من الديون ومن حقوق المستأجرين وتسجل باسم صاحبها دون رســـوم [٢] وقـــد قرر القانون أن توزيع الأرض على المنتفع يعد بمثابة بيع بينه وبيـــن الحكومة وعهد إلى البنك العقاري الزراعي المصري بمهمة تحرير العقد والـــتوقيع عـــليه نيابة عن الحكومة ، ولكن الملكية لا تنتقل بمجرد التوزيع ولا

---

(١) انظر : المادة ١٢ من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ٠

(٢) انظر : المادة : ١٤ / ١ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ٠

بالـــتوقيع عـــلى العقد ولا بتسليم الأرض ، بل يجب لانتقالها تسجيل البيع طبقا لقـــانون الشهر العقاري ودون رسوم [١] بصرف النظر عن سداد الثمن ، ورغم انتقال الملكية إلى المنتفع بالتسجيل إلا أنه لا يجوز له ولا لورثته بعده التصرف فيهـــا قـــبل الوفاء بثمنها كاملا ، ولا يجوز قبل الوفاء بكامل الثمن نزع ملكيتها ســـدادا لديـــن إلا أن يكون دينا للحكومة أو بنك التسليف الزراعي والتعاوني أو للجمعية التعاونية [٢] ، كما أنه يجوز نزع ملكية الأرض الموزعة على المنتفع أو جزء منها للمنفعة العامة [٣] .

وتأسيســـا عـــلى ما تقدم فإن بعض الفقه يكيف العلاقة بين الدولة وبين المـــالك الجديد بأنها علاقة بيع [٤] على أساس أن من وزعت عليه الأرض يدفع " ثمنا " وأن كان بخسا ، كما أن هذا المقابل (الثمن) يتضمن كل مقومات البيع من ثمن للمبيع وفوائده ومصروفاته وغيرها من أحكام البيع والمنع من التصرف غيـــر ؛ أننا نرى أن من ذهبوا إلى تكييف العلاقة بين الدولة وبين المالك الجديد بأنهـــا " علاقـــة خاصـــة " تخرج عن نطاق البحث في عقد البيع هم أقرب إلى الصـــواب من سابقيهم على أساس أن قسط الثمن الذي يدفعه المنتفع يصير أقل كـــثيرا مـــن القيمـــة الايجارية للأرض كما حددها القانون ، وبالأولى من ريع

---

(١) انظر : جمال الدين زكي – السابق ص ٤٦ .

(٢) أحمد سلامة – السابق ص ١٣٨ – ١٣٩ .

(٣) انظر القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة .

(٤) - محمد على عرفة – شرح قانون الإصلاح الزراعي – الطبعة الثانية ف ١٦٢ . إســماعيل غـــانم – الســـابق ص ٣٧ ، أحمد سلامة – السابق ص ١٣٨ ، سعد أبو عــوف – الســـابق ص ٢٣٨ ، ســمير تــناغو – السابق ف ٧٨ ط ١٩٧٠ ، أنور العمروسي – قواعد وإجراءات الإصلاح الزراعي ١٩٦٦ ص ٧٠ – ٧٣ .

الأرض فـلا يكـون هذا الأخير قد دفع شيئا في مقابل الأرض التي انتقلت إليها ملكيته [١] .

كمـا أن القـانون لم يجعل المالك الجديد خلفا خاصا للمالك القديم بحيث يخـلفه في حقوقه والتزاماته المتعلقة بالأرض الموزعة وإنما قرر تسليم الأرض الموزعة خالية من الديون وحقوق المستأجرين [٢] .

وكمـا قيـد القـانون المـالك الجديد في التصرف في الأرض قيده في استغلاله لها ؛ حيث الزمه [٣] بزراعتها بنفسه وأن يبذل في عمله العناية الواجبة (عـناية الـرجل العـادي) ، وإذا تخـلف من تسلم الأرض عن الوفاء بهذين الالتزامين أو أي التزام جوهري آخر يقضي به العقد أو القانون قبل مضي خمس سـنوات على إبرام العقد النهائي : حقق الموضوع بواسطة لجنة تشكل من نائب بمجـلس الدولـة رئيسا وعنصرين من مديري الإدارات بالهيئة العامة للإصلاح الـزراعي ، ولهـا بعد سماع أقوال صاحب الشأن أن تصدر قرارا مسببا بإلغاء القـرار الصادر بتوزيع الأرض عليه واستردادها منه واعتباره مستأجرا لها من تـاريخ تسلمه إياها [٤] ، وتأصيل هذا الجزاء يرجع إلى أن وفاء المالك بالتزامه خـلال السـنوات الخمس الأولى يعتبر شرطا فاسخا علق عليه البيع ، ومن ثم يجوز للحكومة أن تتمسك بتحقيق الشرط الفاسخ إذا أخل المزارع بالتزامه فيعتبر الـبيع مفسـوخا ، كمـا يجـوز للحكومة أن لا تتمسك بهذا الشرط لأن الفسخ

---

(١) جمـال زكـي – السـابق ص ٤٨ الذي يرى " أن العقد في الحقيقة هبة وليس عقد بيـع " .

(٢) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ١١٧ .

(٣) انظر مادة : ١٤/ ٣ من المرسوم بق ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

(٤) انظر : أحمد سلامة – السابق ص ١٣٩ .

مقرر لمصلحتها ، ومن ثم لا يقع هذا الفسخ إلا إذا أظهرت الحكومة رغبتها في وقوعه [١] .

٤٣ - الجزاء الجنائي على مخالفة أحكام قانون الإصلاح الزراعي :

نص القانون على أنه يعاقب بالحبس والغرامة وقدرها خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من قام بعمل من شأن مخالفة الحد الأقصى لملكية الفرد أو الأسرة وكل من تجاوزت ملكيته أو ملكية الأسرة التي يكون مسئولا عنها هذا الحد الأقصى وامتنع عن تقديم الإقرار عن الملكية بعد حدوث الزيادة أو أغفل عامدا ذكر بعض البيانات الجوهرية في الإقرار أو أدلى فيه ببيانات غير صحيحة بقصد تعطيل استيلاء الحكومة على القدر الزائد عن الحد الأقصى ، ويترتب على الحكم بتلك العقوبة مصادرة ثمن الأرض الواجب الاستيلاء عليها وإهدار حق الفرد أو الأسرة في اختيار الأرض التي يجوز لكل منهم الاحتفاظ بها . كما يعاقب بنفس العقوبة كل من يحط من معدن الأرض التي يتناولها حكم هذا القانون ، أو يضعف تربتها أو يفسد ملحقاتها بقصد تفويت الانتفاع بها وقت الاستيلاء عليها ، ولكن يعفى من العقوبة الأصلية والتبعية على السواء كل من بادر من تلقاء نفسه بالرجوع عن المخالفة التي ارتكبها وأبلغ أمرها إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي قبل اكتشافها لها [٢] .

وأخيرا تجدر الإشارة إلى أنه إذا ثار نزاع حول تفسير نص من نصوص قانون الإصلاح الزراعي سواء كان النص موضوعيا أو إجرائيا فإن المادة ٢١ من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ قررت أنه يعهد بتفسيره إلى لجنة

---

(١) انظر في ذلك جمال زكي - السابق ص ٥٠ .

(٢) انظر في ذلك المادة ١٥ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩

تشكل برئاسة وزير الزراعة والإصلاح الزراعي وعضوية رئيس مجلس الدولة وتكون قراراتها " تفسيرات تشريعية ملزمة " .

أما المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، القانون ١١٧ لسنة ١٩٦١ **فقد** عهد بتفسيرهما للجنة العليا للإصلاح الزراعي ، أي أنه عهد بتفسير القانون إلى هيئتين مختلفين ، وهو ضرب من العبث وكان أجدر بالمشرع الوضعي أن يحل هذا اللغز ويعهد بتفسير هذه القوانين إلى السلطات القضائية المختصة بالفصل في المنازعات بوجه عام .

المبحث الخامس
الاستثناءات الواردة على الحد الأقصى للملكية الزراعية

****

٤٤ – تمهيد :

أجـاز المشرع الوضعي في المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ – بعد إضافات بقوانين لاحقة – تجاوز الحد الأقصى للملكية الزراعية المقرر قانونا ، بمعـنى أن من تتوافر لديه حالة من الحالات الاستثنائية الآتية يستطيع أن يملك أكثر من الحد الأقصى المقرر قانونا ، وإليك بيان هذه الحالات تفصيلا :

٤٤م – أولا : الشركات والجمعيات المشتغلة باستصلاح الأراضي الزراعية :

تقضـي المادة ٢ / أ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنـة ١٩٥٢ بأنـه يجـوز للشـركات والجمعيات أن تملك أكثر من الحد الأقصى المقرر في القـانون (مائتي فدان – وهو حاليا خمسـون فدان) وذلك في الأراضي التي تستصلحها ٠

ويستبين من النص أن هذا الاستثناء مقصور على الشركات والجمعيات التي تشتغل باستصلاح الأراضي لبيعها ؛ ولعل الحكمة من عدم إخضاعها للحد الأقصـى واضحة ، فهي تعمل على توسيع الرقعة الزراعية ومن ثم فهي بعيدة كـل البعد عـن أن تمـثل آيـة صـورة من صور الإقطاع [١] والاستغلال وتركـز المـلكية الـزراعية في أيدي أفراد معينين وفي ذلك مصلحة للاقتصاد القومي ٠

---

(١) أحمد سلامة – السابق ص ١٥٧ ، نزيه المهدي السابق – ص ٧٥ ٠

ويلاحظ أن النص على هذا الاستثناء ورد عاما يشمل الشركات والجمعيات التي كـــانت قائمـــة وقـــت صدور قانون الإصلاح الزراعي ، وتلك التي قد تنشأ بعد صـــدوره ، كما أن النص يشمل ما تملكه هذه الشركات والجمعيات وقد صدوره وما قد تمتلكه بعد صدوره .

وضـــمانا لاعمـــال الحكمة التي قصدها المشرع من هذا النص حرص النص على وضع ضمانات معينة من شأنها منع تحايل هذه الشركات والجمعيات على ذلك النص ، وتخلص هذه الضمانات فيما يلي :

أ - أوجـــب المشرع الوضعي على هذه الشركات والجمعيات أن تخطر مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي خلال شهر يناير من كل سنة ببيان يشـــمل مساحة الأرض التي تم استصلاحها في السنة السابقة وأسماء المتصرف إليهم والمساحات المتصرف فيها إلى كل منهم وفقا للشروط والأوضاع المقررة قانونـــا .

ب - تلـــتزم هـــذه الشركات والجمعيات بتخصيص مساحة من أراضيها تـــوازي ربع الأرض الزائدة عن الحد الأقصى (مائتا فدان أو خمسون فدان - حسب القوانين المتعاقبة) إلى صغار الزراع ، ولا يجوز التصرف في هذا القدر إلا لهـــؤلاء الصغار من الفلاحين الذين يحترفون الزراعة بشرط ألا تزيد ملكية أي من المنصرف إليهم عن عشرة أفدنه ، وألا تقل المساحة المتصرف فيها لكل منهم عن فدانين ولا تزيد على خمسة أفدنه .

جـــ - تلتزم الشركة أو الجمعية بالتصرف في المساحة الباقية (الثلاثة أرباع) والتي تزيد عن الحد الأقصى للملكية خلال فترة معينة هي عشر سنوات من تاريخ العمل بالقانون رقم ٧٤ لسنة ١٩٥٧ [١] .

---

(١) تاريخ صدور هذا القانون هو ٤ / ٤ / ١٩٥٧ .

وذلك إذا كانت فتحة الري لهذه الأرض قد مضى عليها خمسة وعشرون عامـــا فأكثر ، وبشرط ألا يزيد المتصرف فيه إلى الشخص الواحد عن خمسين فدانا وألا يجعله التصرف مالكا لأكثر من هذا القدر ، أما إذا كانت فتحة الري لم يمــض عليها خمس وعشرون سنة فإن مدة التصرف في الأرض وإما أن تكون عشر سنوات من تاريخ العمل بالقانون رقم ٨٤ لسنة ١٩٥٨ وإما أن تكون خمس وعشرون سنة أيهما أطول .

وعلى ذلك لو لم تتصرف هذه الشركات والجمعيات المشتغلة باستصلاح الأراضـــي بقصـــد بيعها في الأراضي الزائدة عن الحد الأقصى خلال المواعيد المذكـــورة ووفقا للشروط والأوضاع المذكورة فإن الحكومة تستولي على الزيادة لـــدى هـــذه الشـــركات والجمعيات وتعوضها عن الأرض المستولى عليها وفقا لأحكام الاستيلاء والتعويض السابقة .

٤٥ -- ثانيا : الأراضي التي تمتلكها الشركات الصناعية :

الشـــركات الصناعية إما أن تكون موجودة قبل صدور قانون الإصلاح الـــزراعي ســـنة ١٩٥٢ وإمـــا أن تكون قد وجدت بعد صدوره ، أما الشركات الصناعية التي كانت موجودة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي فيجوز لها أن تمتـــلك أرضـــا زراعية تزيد على الحد الأقصى بشرط أن يكون ذلك ضروريا لممارســـة نشاطها واستغلالها الصناعي ، وذلك كشركات السكر التي تحتاج إلى محصـــول الأرض من القصب وكشركات الألبان التي تحتاج إلى الأرض لتربية الماشـــية ، وتحـــلل هـــذا النوع من الشركات من الحد الأقصى لا يقتصر على الأراضـــي الـــتي تمـــلكها تـــلك الشركات فعلا عند صدور القانون بل يمتد إلى الأراضي التي تمتلكها في المستقبل بعد صدور القانون .

أمـــا الشـــركات الصـــناعية التي وجدت أو أنشئت بعد العمل بالمرسوم بقـــانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فإنه لا يجوز لها أن تملك أكثر من الحد الأقصى إلا بـــترخيص مـــن مجـــلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ، ويصدر بهذا الترخيص وبشروطه وأوضاعه قرار من المجلس في كل حالة على حدة ·

وأخيـــرا تجـــدر الإشـــارة إلى أنـــه ليس هناك حد أقصى لهذه الملكية الاستثنائية وفقا للشروط السابقة ·

٤٦ – ثالثا : الأراضي التي تمتلكها الجمعيات الزراعية العلمية وقت صدور القانون :

تقضي الفقرة (د) من المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بأنه يجوز للجمعيات الزراعية العلمية القائمة وقت تاريخ العمل بالقانون أن تمتـــلك من الأراضي الزراعية ما يزيد على الحد الأقصى للملكية متى كان ذلك ضروريا لتحقيق أغراضها ·

ويبين من النص أن هذا الاستثناء قاصر على الجمعيات الزراعية العلمية القائمـــة عند صدور المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، ومن ثم لا تستفيد منه الجمعيـــات العلمية التي تنشأ بعد ذلك ، ومتى استفادت الجمعية من الإعفاء فإنها تســـتفيد منه بشكل مطلق ، أي بلا تفرقة بين ملكية كانت قائمة لها عند صدور القانون أو ملكية استحدثت لها بعد ذلك [١] ·

ولعـــل الحكمة من هذا الاستثناء واضحة وهي تمكينها من أداء جهودها في تحسين الإنتاج الزراعي أو الحيواني بالأساليب العلمية ·

---

(١) انظر : أحمد سلامة – السابق ص ١٦٢ ·

أما الجمعيات التي تنشأ بعد العمل بالقانون المذكور فلا يشملها الاستثناء ولا يجوز لها أن تمتلك ما يزيد على الحد الأقصى للملكية الزراعية ٠

٤٧ – رابعا : الأراضي الزراعية التي تمتلكها الجمعيات الخيرية وقت صدور القانون :

أجاز القانون [١] للجمعيات الخيرية الموجودة وقت صدور قانون الإصلاح الزراعي أن تمتلك أراضي زراعية تزيد على الحد الأقصى المقرر قانونا ٠

ومن ثم فهذا الاستثناء مقيد من ناحية الجمعيات الموجودة وقت صدور القانون ومن ناحية أخرى بالأراضي التي كانت تمتلكها وقت صدوره وذلك لتجنيب الجمعيات الخيرية أثر المفاجأة ، ورعاية للأغراض التي تسعى إلى تحقيقها بإتاحة الفرصة لها في تحويل أموالها إلى غير الأراضي الزراعية [٢] ٠

ويكون على الجمعية التي تتوافر فيها الشروط السابقة أن تتصرف في القدر الزائد على الحد الأقصى وفقا لأحكام القانون إلى صغار الزراع أو خريجي المعاهد الزراعية – على النحو المبين في حينه – في خلال عشر سنوات من تاريخ صدور القانون الذي قد يكون بحسب الأحوال هو المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ أو القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ وإلا استولت الحكومة على القدر الزائد نظير التعويض المنصوص عليه في القانون ٠

---

(١) انظر الفقرة (هـ) من الرسوم بق ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ٠

(٢) انظر : جمال زكي – السابق ص ٧٥ ٠

٤٨ - خامسا : أراضي الوقف :

استثنى قانون الإصلاح الزراعي من حكم الحد الأقصى للملكية [١] أراضي الوقف ، ورغم أن هذا الاستثناء عام بالوقف بنوعية الخيري والأهلي إلا أنه بعد إلغاء الوقف الأهلي بمقتضى المرسوم بقانون ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ أصبح هذا الاستثناء خاصا بالوقف الخيري ، وبمقتضى هذا الاستثناء فإنه يجوز لوزارة الأوقاف أن تحتفظ بالأراضي الموقوفة على جهات الخير والبر (ولا يستند الإستحقاق فيها لأفراد معينين) حتى ولو تجاوزت مساحة كل وقف الحد الأقصى المقرر قانونا ، وتتولى هيئة الأوقاف إدارة واستغلال هذه الأراضي لإنفاق ريعها على الأغراض الموقوفة عليها .

ويلاحظ أن هذا الاستثناء أصبح حاليا غير ذي موضوع لأن الأوقاف الخيرية التي يكون محلها أرضا زراعيا قد تم استبدالها بسندات تعادل في قيمتها التعويض المقدر في قانون الإصلاح الزراعي للأراضي المستولي عليها على أن يتم ذلك في خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور القانون المنظم لذلك (القانون رقم ١٥٢ لسنة ١٩٥٨ - وانظر القانون ٤٤ لسنة ١٩٦٢ الذي يقضي بتسليم الأعيان التي تديرها وزارة الأوقاف المصرية إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي والمجالس المحلية) .

---

(١) انظر : حسام الأهواني - السابق ص ١٢٠ .

الفصل الثاني
حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية في مصر

******

٤٩ – تمهيد :

من المعروف في فقه القانون الدولي العام أن عناصر قيام الدولة ثلاثة : الإقليم ، والشعب ، والسلطة التي تمارس سيادتها على هذا الإقليم ٠ ولما كانت الأرض الزراعية ترتبط ارتباطا وثيقا بسيادة الدولة ؛ وحتى تكتمل هذه السيادة لابد وأن يكون مالك الأرض من الخاضعين لسيادة الدولة ، أي ليس أجنبيا ، ولما كان مالك الأرض يتمتع بحقوق واسعة ، وتتعلق هذه الحقوق بجزء من إقليم الدولة : كان لزاما لذلك أن تقتصر ملكية الأرض على الوطنيين دون الأجانب [١] أسوة بما هو متبع في معظم التشريعات الأجنبية التي تقصر تملك الأراضي الزراعية فيها على الوطنيين فقط [٢] ؛ إلا في حالات الضرورة القصوى ولاعتبارات اقتصادية وسياسية معينة ٠

المبحث الأول
مضمون حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية ونطاقه

****

٥٠ – التطور التشريعي للقوانين التي تحرم على الأجانب تملك الأراضي الزراعية :

من الغريب أن الأجانب لم يكن لهم حق تملك العقارات وقتما كانت

---

(١) انظر : د ٠ حسام الأهواني – المرجع السابق ص ١٨ ، نزيه المهدي – السابق ص ٨٣ ٠

(٢) سعد أبو عرف وآخرون – السابق ص ٣١٢ ٠

مصـــر جزءا من الإمبراطورية العثمانية التي كانت تحرم عليهم تملكها في كافة أرجائها [١] ، وحينما ظفرت مصر بنوع من الاستقلال الذاتي في عهد محمد باشا وخلفاؤه من بعده استطاع الأجانب أن يتسللوا إلى الأراضي الزراعية بالتملك لها وذلـك حيـنما درج محمـد علي – على تشجيعهم وحثهم على توسيع نشاطهم الحضاري والعمراني داخل البلاد ، ومن ثم منحهم حق تملك الأراضي الزراعية مـنذ بدايـة القرن التاسع عشر ، وقد منح الأجانب " أبعاديات " (أراضي غير منزرعة) معفاة من الضريبة تشجيعا على استصلاحها .

وفي عهد سعيد باشا صدر أمر عال عام ١٨٥٨ م ببيـــــع الأراضي الخـراجية الـتي تـركها المنتفعون بها حتى لا يدفعوا الخراج ، وكان للأجانب حـق شـراء هـذه الأراضي شأنهم في ذلك شأن الوطنيين من المصريين ، ثم سمح سعيد في عام ١٨٦١ للأجانب بوضع اليد على الأراضي الخراجية اللازمة لإقامـة محـالج للأقطان ، ولذلك لما صدر قانون ٧ صفر سنة ١٢٨٤ هجرية (١٨٦٧م) وهـو القـانون العـثماني الذي كان يبيح للأجانب تملك العقار في أراضـي الدولة العثمانية كان الأجانب في مصر قد تمتعوا بهذا الحق منذ وقت طويل [٢] .

غير أن تملك الأجانب للأراضي الزراعية في مصر اتخذ مظهرا غريبا لـم يعهد حتى في البلاد المستعمرة نظرا لوجود الامتيازات الأجنبية التي مكنت رعايـا الدول الأجنبية صاحبة الامتياز من سلب أموال المصريين بل والحكومة

---

(١) جمال زكي – السابق ص ٨ .

(٢) د . عبد الرزاق السنهوري – الوسيط في شرح القانون المدني جـ ٨ فقرة ٤١٤ ط ١٩٦٧ .

المصــــرية ، وجمعـــوا بين أيديهم ثروات طائلة بطرق مشروعة أحيانا ، وغير مشروعة أحيانا أكثر مستغلين سذاجة المجكومين وضعف الحكام [١] .

وتملك الأجانب عقارات كثيرة ومساحات شاسعة من الأراضي الزراعية بـــلغت طـــبقا للإحصاء الذي أجرى عام ١٩٤٦ : ٢٥٧,١٩٢ فدانا ، وأن ١٧ أجنـــبيا يمـــلك كل منهم أكثر من ألفي فدان ، وكانت دلالة هذه الأرقام تعني أن ملكية الأجانب بلغت نسبة عالية من مجموع الأرض الزراعية كلها ؛ فهي تصل إلى : ١/١٢ ، تقريبا من مجموع الأراضي الزراعية في مصر ؛ التي بلغت جملتها ٥,٩٠٣,١٤٣ فدانـــا ؛ كمـــا أن هـــذه الملكية للأجانب تشكل نوعا من الإقطاع بمقتضاه يسيطر الأجنبي على رقعة واسعة من الأرض الزراعية ، ويهيمن على المواطـــنين الذين يعملون على هذه الرقعة ويتحكم بالتبعية في لقمة العيش التي تقدم لهم [٢] .

وإزاء هـــذه الدلالات الخطيرة صدرت عدة تشريعات متوالية تضيق من حقوق الأجانب في تلك الأراضي المصرية .

وكـــان أول تشريعي في هذا الخصوص : الأمر العسكري رقم ٦٢ لسنة ١٩٤٠ ، وبمقتضاه منع الأجانب من تلك الأراضي الصحراوية فقط – التي تقع خارج الزمام وتقع في حدود الدولة وتقوم على إدارتها مصلحة الحدود ، كما منع هـــذا الأمر الأجانب من كسب أي حقوق عينية على هذه الأراضي بأي طـــريق عدا الميراث [٣] .

---

(١) انظـــر : د . محمـــد صبري – الإمبراطورية المصرية في عهد إسماعيل والتدخل الإنجليزي الفرنسي (باللغة الفرنسية) باريس ١٩٣٣ ص ٢٩ وما بعدها .

(٢) أحمـــد سلامة – السابق ص ٢٠ ، وانظر : د . عز الدين عبد الله – القانون الدولي الخاص – الطبعة الثالثة – جـــ١ هامش (١) ص ٤٣٨ .

(٣) انظر : مادة ١ من الأمر العسكري رقم ٦٢ لسنة ١٩٤٩ .

ثـم صدر بعد ذلك القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٥٣ وعمل به من يوم نشره فـي الجريدة الرسمية في ١٧ مارس سنة ١٩٥١ ، وقد حظر هذا القانون على الأجـانب تملك الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي القابلة للزراعة والأراضـي الصحراوية ، وذلك بالنسبة للملكية المستقبلة ، أما الملكيات القائمة لـدى الأجانب وقت صدور القانون ، فقد ظلت كما هي ، ورغم هذا فقد أجازت المادة الثانية من هذا القانون للأجنبي اكتساب ملكية الأرض الزراعية مستقبلا في الأحوال الآتية :

١ – إذ آلت إليه الأرض الزراعية بطريق الإرث أو الوصية من أجنبي.

٢ – إذا كانت موقوفة وآلت بسبب انتهاء الوقف أو الرجوع فيه •

٣ – إذا كـان غيـر المصري لـه حق امتياز البائع ورسا عليه مزاد الأرض الـتي عـليها هـذا الحـق بالتطبيق للمادة ٦٦٤ من قانون المرافعات السابـق.

٤ – إذا كـان غيـر المصري شركة مساهمة تقوم بالأعمال المصرفية وكـانت مرتهـنه ورسا عليها مزاد الأرض المرهونة بالتطبيق للمادة ٦٦٤ من قانون المرافعات السابق •

٥ – إذا كـان غيـر المصـري دائـنا مرتهنا قبل العمل بهذا القانون ورسـا عليه مزاد الأرض المرهونة بالتطبيق للمادة ٦٦٤ من قانون المرافعات السابق•

وقـد ذكرت المذكرة الإيضاحية لهذا القانون موجبات إصداره حين قالت إنه " صدر القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٥١ بمنع تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي القابلة للزراعة والأراضي الصحراوية ، ولا تسرى أحكام هذا القانون بالنسبة للأراضي التي تملكها الأجانب قبل العمل بـــه ، ومن

جهـــة أخـــرى فقـــد اســـتثنى هذا القانون عدة حالات أجيز فيها للأجانب فملك الأراضي الزراعية حتى بعد العمل بأحكامه ، وقد كان ذلك سببا في إضعاف أثر هذا القانون ، وعدم تحقيق الغرض منه كاملا ، ورغبة في تلافي النقص الوارد بالقـــانون رقـــم ٣٧ لســـنة ١٩٥١ ، واستكمالا لسيادة الدولة ، وتحقيقا لسيادتها الاشـــتراكية في توزيع الأراضي على صغار الفلاحين لرفع مستوى معيشتهم . أعد مشروع القانون المرافق [١] .

٥١ – القـانون رقـم ١٥ لسـنة ١٩٦٣ الخـاص بحظـر تمـلك الأجـانب للأراضـي الزراعية وما في حكمها .

تنص المادة الأولى من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ على ما يأتي :

" يحظـــر على الأجانب سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو اعتبارين تملك الأراضــــي الـــزراعية ومـــا فـــي حكمها من الأراضي القابلة للزراعة والبور والصحراوية في (مصر) ؛ ويشمل هذا الحظر الملكية التامة ؛ كما يشمل ملكية الرقـــبة أو حق الانتفاع . ولا يعتبر أرضا زراعية في تطبيق أحكام هذا القانون الأراضــــي الداخلة في نطاق المدن والبلاد التي تسري عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠م المشار إليه إذا كانت غير خاضعة لضريبة الأطيان . ويستبين الفلسطينيون من تطبيق هذا القانون مؤقتا " .

ويســـتبين مـــن هذا النص أن القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ حظر تملك لأجانب للأراضي الزراعية من حيث لأشخاص ومن حيث الموضوع وذلك على النحو التالي :

---

(١) ولم يكن لهذا القانون أثر رجعي فبقى للأجانب ما كانوا يملكونه قبل العمل به ، ومن ثم صدر القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ الذي ألغي القانون السابق .

أ - **مــن حيث الأشخاص** : ينصرف الحظر على جميع الأجانب سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أو معنوين ، ويقصد بالأجنبي : كل من لا يتمتع بجنسية جمهوريـة مصـر العـربية ، ومـن ثم يعتبر من الأجانب عديمي الجنسية ، ومجهولـي الجنسـية ، أمـا مـن يتمتع بأكثر من جنسية وكانت إحداها جنسية جمهورية مصر العربية فلا يعتبر من الأجانب [١] " .

ولا يسـتثنى مـن هـذا الحظر سوى الفلسطينيين ، وهو استثناء مؤقت بالنسـبة لهـم حتى يعودا إلى أراضيهم الأصلية ، أو يقرر المشرع سقوط هذا الاسـتثناء ، أي الأجلين أقرب ؛ علما بأن هذا القانون صدر في ١٤ يناير لسنة ١٩٦٣ وعمل به اعتبارا من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في ١٩ يناير لسنة ١٩٦٣م .

ب - **ومـن حيـث الموضوع** : أي محل الحظر : فهو يشمل الأراضي الـزراعية ، والأراضـي القابـلة لـلزراعة والأراضـي الـبور والأراضي الصحراوية[٢] ، فيحظر على الأجانب تملك شيء من تلك الأراضي ملكية عامة

---

(١) انظـر فـي ذلـك : د . حسام الأهواني - السابق ص ١٩ ، جمال الدين زكي - السـابق ص ١٤ ، نـزيه المهـدي ص ٨٨ ، نعمـان جمعـة - السابق ص ٨٧ ومـا بعدهـا ، الـبدراوي - دروس فـي القـانون الـزراعي ط ١٩٧٠ ص ٣ ومـا بعدهـا ، سمير تناغو - السابق ص ٣٧٠ ط ١٩٧٠ ، أحمد سلامه - السابق ص ٢٣ .

(٢) جديـر بالذكر أن قانون الأراضي الزراعية الصحراوية ١٤٣ لسنة ١٩٨١ قد أباح مشاركة الأجانب (غير المصريين) في الجمعيات التعاونية والشركات(المواد ١١، ١٨) وذلك بالرغم من أنه قضى في المادة ٢٧ منه بإلغاء كل نص يخالف أحكامه ، ومن ذلك نص المادة الأولى من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣م القاضي بحظر تملك=

أو ملكية رقبة ، أو كسب حق انتفاع عليها ، ولا يستثنى من الحظر سوى الأراضي المبنية أو المعدة للبناء في داخل المدن والتي يسرى عليها القانون الخاص بتقسيم الأراضي ، أما الأراضي المقام عليها مباني القرية وجعلت سكنا للفلاحين ومكانا لإيواء مواشيهم وحفظ حاصلاتهم الزراعية فهذه من ملحقات الأرض الزراعية وتأخذ حكمها من حيث عدم جواز تملك الأجانب لها (١) .

وبذلك أصبح هذا القانون يمثل الحظر العام لتملك الأجانب أي أرض زراعية في مصر أياً كان سبب الملكية ما عدا الميراث والوصية (٢) .

٥٣ - الأثر الرجعي للقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣م :

تنص المادة ٢ / ٢ من هذا القانون على أنه " لا يعتد في تطبيق أحكام هذا القانون بتصرفات الملاك الخاضعين لأحكامه ما لم تكن صادرة إلى أحد المتمتعين بجنسية جمهورية مصر العربية وثابتة التاريخ قبل ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٦١ " .

= الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها ، كما صدر قانون آخر عام ١٩٨٨ وأهم أحكامه أنه استثنى من هذا الحظر من يتمتع بجنسية إحدى الدول العربية على تفصيل في هذا الشأن ليس هذا مجاله (انظر د / محسن البيه - القانون الزراعي المصري ط ١٩٩٨ ص ١٢٣ ، ١٢٤ هامش ، وانظر القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ الخاص بالمجتمعات العمرانية ؛ وانظر المادة ١٨ / د من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٨١ المتعلقة بالمشروعات المنشأة طبقا لقانون استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة .

(١) السنهوري - السابق بند ٤١٧ ، وانظر جمال زكي السابق ص ١٥ .

(٢) انظر في ذلك تفصيلا : أحمد سلامة - السابق ص ٢٤ .

ويتضح من هذا النص أن القانون لم يعتد في تطبيق أحكامه بتصرفات الملاك الأجانب ما لم تكن ثابتة التاريخ ، وهو تاريخ الإعلان عن الأحكام التي تضمنها هذا القانون ، والذي أخذ بعده كثير من الأجانب في بيع أراضيهم إلى مصريين توقعا لصدوره [1] ؛ كما لا يعتد في تطبيق أحكام هذا القانون بتصرفات الملاك الأجانب في أراضيهم إلا إذا كان التصرف صادرا لشخص مصري ؛ وأن كان معظم الفقه [2] والقضاء ينتقد هذا الشرط على أساس أنه لن يترتب أي ضرر من اعتبار التصرف الذي تم لأحد الأجانب وكان ثابت التاريخ قبل ٢٣ / ١٢ / ١٩٦٩ تصرفا صحيحا لأنه سيترتب عليه أن يصبح الأجنبي المتصرف إليه مالكا للأرض المتصرف فيها ثم يتم الاستيلاء على هذه الأرض لدى الأجنبي المتصرف إليه ٠

بيد أن رأيا آخر ذهب إلى القول بأن هذا الشرط ذ ا معنى ؛ فضلا عن قاعدة " إعمال النص أولى من إهماله " حيث يمكن أعمال النص عن طريق القول بأن التصرف الذي يعتد به لابد وأن يكون لمصري في جميع الحالات ، فلو كان لفلسطيني فإنه لا يعتد به ، وتبقى الأرض على ملك المتصرف ، ومن هنا يكون استثناء الفلسطينيين قاصرا على ملكياتهم التي لم تؤول إليهم من مصري ، أما لو آلت إليهم بمقتضى تصرف صادر من أجنبي فإن الاستثناء لا يشملهم وتعتبر الأرض على ملك المتصرف " [3] ٠

ورغم هذا التسبيب الوجيه من أصحاب هذا الرأي إلا أن الرأي الأول يظل هو الرأي الأولى بالقبول لدينا نظرا لقوة حججه وسلامتها من الاعتراض واتساقها مع المنطق المعقول ٠

---

(١) انظر : جمال الدين زكي – السابق ص ١٦ ٠

(٢) السنهوري – المرجع السابق ص ٦٨١ ، حسام الأهواني – السابق ص ٢٣ ، سمير تناغو السابق ص ٣٧٦ – ٣٧٨ ٠

(٣) أحمد سلامة – السابق ص ٣٠ ٠

٥٣م – الأثر الفوري للقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ :

يحظر القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ على الأجنبي تملك الأراضي الزراعية بأثر فوري ومباشر ، أي أنه يلغي ملكيات الأرض الزراعية للأجانب القائمة وقت صدور القانون ، والملكيات المستقبلة (عدم إمكان التملك مستقبلا) ولقد ثار التساؤل عن أسباب كسب الملكية التي يحظر على الأجنبي أن يملك الأراضي الزراعية عن طريقها حيث يفرق الفقه في هذا الصدد بين الأسباب الإرادية والأسباب غير الإرادية .

أ – الأسباب الإرادية لكسب الملكية :

لا يجوز للأجنبي التملك لأي أرض زراعية بطريق التعاقد بعد صدور القانون طبقا للمادة العاشرة منه ، حيث ذكرت أنه يقع باطلا كل تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولا يجوز تسجيله ، ويجوز لكل ذي شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان ، وعلى المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ، فهو إذن بطلان متعلق بالنظام العام [(١)] ، ومن ثم لا يجوز لمصلحة الشهر العقاري تسجيل هذا العقد كما لا يجوز للأجنبي أن يمتلك بالاستيلاء الأراضي الصحراوية حتى ولو أخذ ترخيصا بوضع اليد عليها [(٢)] .

كما يتفق الفقه على عدم جواز تملك الأجنبي لأرض زراعية بطريق التقادم ، حتى ولو كانت مدته بدأت في السريان قبل العمل بالقانون المذكور .

---

(١) انظر حسام الأهواني – السابق ص ٢٧ ، أحمد سلامة – السابق ص ٢٣ .
(٢) السنهوري – السابق ص ٦٨٠ .

ومـن ناحيـة رابعـة لا يجوز للأجنبي تملك الأرض الزراعية بطريق الشفعة لأن من لا يجوز له الشراء ابتداء لا تجوز له الشفعة [(١)] .

ب – الأسباب غير الإرادية لكسب الملكية :

اختلف الفقه حول إمكان تملك الأجنبي لأرض زراعية بسبب غير إرادي كالوصـية والميـراث ، فذهب بعض الفقه [(٢)] إلى عدم جواز التملك بالإرث أو الوصية على أساس أن الأجنبي مادام غير أهل لتملك الأرض الزراعية وما في حكمهـا فإنه لا يصلح لأن يكون صاحب حق لأي ملكية زراعية أيا كان مصدر هـذا الحـق ؛ وذهب رأي آخر يؤيده جمهور الفقه المصري [(٣)] إلى القول بأنه يجـوز للأجنبي أن يمتلك أرضا زراعية بالميراث أو الوصية وتستولي الحكومة على الأرض التي يملكها الأجنبي من هذا الطريق أو ذاك نظير التعويض المقرر في هذا الشأن على أساس أن المادة (١١) من هذا القانون قاطعة وصريحة في جـواز أن يتملك الأجنبي بالميراث أو الوصية وفي هذه الحالة تستولي الحكومة على الأرض نظير التعويض المقرر .

ونحـن نـرى أن الرأي الأكثر اتساقا مع التحليل القانوني الصحيح هو الـرأي الأخيـر الـذي ذهب إليه جمهور الفقه من جواز تملك الأجنبي للأرض

---

(١) السـنهوري – السـابق ص ٦٨٠ ، أحمد سلامة – السابق ص ٢٤ ، رمضان أبو السـعود – السابق ص ٢٢٧ ، حسام الأهواني – السابق ص ٢٨ ، نعمان جمعة – السابق ص ١٠٣ ، نزيه المهدي – السابق ص ٩٤ .

(٢) السنهوري – السابق ص ٦٨ ، أحمد سلامة – السابق ص ٢٤ .

(٣) عـبد المنعم الصدة – حق الملكية – الطبعة الثالثة ١٩٦٧ ص ٤٤ ، نعمان جمعة – السـابق ص ١٠٤ ، ١٠٥ ، رمضـان أبـو السـعود – السابق ص ٢٢٧ ، حسام الأهواني – السابق ص ٢٩ ، نزيه المهدي – السابق ص ٩٧ .

الـزراعية عـن طـريق الميراث أو الوصية ، وخضوع هذه الأرض بعد ذلك للاسـتيلاء مقابل التعويض المقرر ، لأنه يجب النزول على مقتضيات صراحة نـص المادة ١١ من القانون التي تقرر إنه إذا آلت الملكية إلى أجنبي بعد العمل بالقـانون بغيـر طريق التعاقد كالميراث أو الوصية استولت الحكومة على هذه الأرض مقابل التعويض المقرر في القانون .

وعـلى آية حال فإن المادة ١١ من القانون قد ألزمت الجهات الحكومية المختصـة كمصـلحة الشهر العقاري ، ومأموريات ضرائب التركات – بإبلاغ الهيـئة العامـة للإصـلاح الـزراعي بمـا يعرض عليها من مسائل تدخل في اختصاصـها وتؤول فيها ملكية أراضي زراعية أو ما في حكمها للأجنبي بغير طريق التعاقد ، كما ألزمت كل أجنبي يتلقى هذه الملكية بسبب غير التعاقد بتقديم إقرار إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي يبين فيه ما آل إليه في خلال شهر من تاريخ علمه بقيام سبب الملكية .

ولـم يكن لهذا القانون أثر رجعي ، فبقى للأجانب ما كانوا يملكونه من الأراضـي قبل العمل به [١] ، ومن ثم صدر القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ الذي ألغى القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٥١ .

(١) انظر : جمال زكي – السابق ص ١٣ ، نزيه المهدي – السابق ص ٨٦ .

المبحث الثاني
مصير الأرض التي كان يملكها الأجانب

****

٥٣ - أيلولة ملكية الأجنبي إلى الدولة :

تقضـــي المادة الثانية من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣م بأن " تؤول إلى الدولـــة مـــلكية الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي القابلة للزراعة والـــبور والصحراوية والمملوكة للأجانب وقت العمل بهذا القانون بما عليها من المنشـــآت والآلات الثابتة وغير الثابتة والأشجار وغيرها من الملحقات الأخرى المخصصة لخدمتهـــا " .

ويتضح من ذلك أن الأرض الزراعية وما في حكمها والمملوكة للأجنبي تـــؤول إلى الدولـــة وكذلـــك المنشـــآت المقامة على هذه الأرض أيا كانت مواد إنشـــائها؛ أي ســـواء كانت من الأسمنت المسلح أو الطوب أو الحديد ، ومن ثم يدخـــل فـــي هذا المضمون المباني والمخازن وحظائر المواشي ، كما تؤول إلى الدولـــة مـــلكية الآلات الثابـــتة مثل الماكينات (السواقي) المستخدمة في الري وتوليد الكهرباء ، كما تؤول إلى الدولة ملكية الآلات غير الثابتة كأدوات الزراعة والجرارات والمراوي والمساقي ، وكافة ملحقات العقار الزراعي ، وكذلك كل ما هـــو موجـــود فـــي الأرض المســـتولي عليها كالأشجار والغراس وكل الأشياء المخصصة لخدمة الأرض [١] .

وفـــي سبيل تمكين الدولة من الاستيلاء على هذه الأرض أوجبت المادة السابعة من القانون على كل مالك يخضع لأحكامه أو على كل من يمثله قانونا أن

---

(١) انظر : نزيه المهدي - السابق ص ١٠٠ .

يقدم خلال شهر من تاريخ العمل به إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي إقرارا على النموذج المعد لذلك يبين فيه ما يملكه أو يضع اليد عليه من الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي القابلة للزارعة والبور والصحراوية أيا كان سند ملكيته أو وضع يده ٠

كما أوجبت المادة الثامنة على واضع اليد على أرض مملوكة لأحد الخاضعين لأحكام هذا القانون – ولو كان وضع يده دون سند – أن يقدم خلال شهر من تاريخ العمل به إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي إقرارا على النموذج المعد لذلك يبين فيه ما يضع اليد عليه من تلك الأراضي وسند وضع يده ٠

وفي حالة الامتناع عن تقديم الإقرار المنصوص عليه في المادتين ٧، ٨ أو تقديم بيانات مخالفة للحقيقة يعاقب المخالف بالحبس فضلا عن مصادرة ثمن الأرض الواجب الاستيلاء عليها ، ويعفى من العقاب كل من بادر من تلقاء نفسه بإبلاغ الجهات المختصة أمر هذه المخالفة ؛ كما قرر القانون أن الهيئة العامة للإصلاح الزراعي تتسلم الأرض المملوكة لأجنبي بما عليها من منشآت ثابتة وغير ثابتة وأشجار ، وتتولى إدارتها نيابة عن الدولة حتى يتم توزيعها على صغار الفلاحين ٠

٥٤ – التعويض عن الأرض المستولى عليها :

تنص المادة الرابعة من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ على أن يؤدي إلى ملاك الأرض المشار إليها في المادة (٢) تعويضا يقدر وفقا للأحكام المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار إليه ، وبمراعاة الضريبة السارية في ٩ سبتمبر ١٩٥٢ ٠

كما تنص المادة الخامسة من القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ على " أن يؤدي التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة سندات إسميه على الدولة لمدة خمس عشرة سنة بفائدة قدرها ٤ % سنويا محسوبة من تاريخ تسليم الهيئة العامة للإصلاح الزراعي المشار إليها ، وتكون السندات قابلة للتداول في البورصة ولا يجوز التصرف فيها لغير المتمتعين بجنسية جمهورية مصر العربية ، ويجوز للحكومة أن تستهلك هذه السندات كليا أو جزئيا بالقيمة الاسمية ، ويجرى الاستهلاك الجزئي بطريق الاقتراع في جلسة علنية على أن يعلن عنه في الجريدة الرسمية قبل الموعد المحدد له بشهر على الأقل ، ويصدر قرار من وزير الخزانة بكيفية إصدار هذه السندات وفئاتها وطريقة تداولها " .

ويستبين من هذا النصوص أن القانون أحال في طريقة تقدير التعويض إلى المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، أي أن التعويض تكون قيمته عشرة أمثال القيمة الايجارية مضافا إليها قيمة المنشآت الثابتة وغير الثابتة والأشجار ، وسائر الملحقات وتقدر القيمة الايجارية بسبعة أمثال الضريبة الأصلية ، ويتم هذا التقدير على أساس الضريبة التي كان معمولا بها في ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ولا عبرة بارتفاع الضريبة الذي حدث بعد هذا التاريخ ، إذ من المعروف أن ضرائب الأطيان يعاد النظر فيها وتقديرها كل عشر سنوات ، والغالب أن الضريبة ترتفع عند إعادة التقدير . غير أن هذه الأحكام المنظمة للتعويض قد ألغيت بالقانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ الذي قضى بأن الأراضي المستولي عليها تؤول ملكيتها إلى الدولة دون مقابل ، ومن ثم ثار التساؤل عن مصير التعويض المقرر للأجانب ، هل يلغى تبعا للإلغاء الوارد في القانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ أم لا ؟

ذهب جانب من الفقه [١] إلى أن المادة الخامسة من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ تعتبر ملغاة بطريق الانعكاس ، أو الإلغاء المرتد ؛ ومؤدي ذلك أن جميع ما يؤول إلى الدولة من أراضي زراعية تملكها الأجنبي بسبب غير التعاقد يؤول إليها بغير مقابل متى وقع السبب في تاريخ لاحق على العمل بالقانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ ولا يعترض على ذلك بأن الدولة تثرى في هذه الحالة بغير سبب ، فهي تتملك بمقتضى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ وهو سبب كاف .

وذهب رأي جمهور الفقهاء [٢] إلى أن التعويض المقرر للأجانب عن الأرض المستولي عليها طبقا للقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ يظل موجودا ومستحقا للأجنبي صاحب الأرض المستولي عليها ، ولا يسرى عليه الإلغاء الوارد في القانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ ، وقد استند أنصار هذا الرأي إلى عدة حجج أهمها :

أ – يبدو أن المشرع الوضعي لم بلغ إلا التعويض المستحق طبقا للمرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، والقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ دون غيرهما من القوانين ، هذا فضلا عن أن مبدأ التعويض المنصوص عليه في المادة الرابعة من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ لم بلغ في ظل القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ ، كما أن المواد الخاصة بتقدير التعويض الواردة في المرسوم بق ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ لم تلغ ومازالت سارية حتى الآن [٣] .

---

(١) أحمد سلامة – السابق ص ٢٩ .

(٢) سمير تناغو – السابق ص ٣٨٤ ، نعمان جمعه – السابق ص ١١٦ ، ١١٧ ، رمضان أبو السعود – السابق ص ٢٣٦ ، حسام الأهواني– السابق ص ٣٥ – ٣٧ ، نزيه المهدي – السابق ص ١٠٤ .

(٣) د / محسن البيه – المرجع السابق ص ١١٥ .

ب - لا يجــب التوسع في تفسير القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ فيما يختص بالتعويض ويجب قصر نطاقه على القوانين التي نص عليها صراحة .

جـــــ- قواعد العدالة تقضي بأنه لا يجوز حرمان شخص من ملكه حتى ولـــو كان للمصلحة العامة دون أن يدفع له تعويض عادل مقابل هذا الحرمان ، خاصة وقد رأينا أن الرأي الراجح في الفقه الإسلامي يقضي بذلك .

د - يجب عدم الخلط بين مبدأ تقرير التعويض ، وبين كيفية التعويض إذ أن القـــانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ قد قرر مبدأ التعويض ، ولم تكن الإحالة على المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ إلا بخصوص كيفية التعويض فحسب ، فمبدأ الـــتعويض لـــم يتقرر بالقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ حتى يتأثر بالقانون رقم ١٠٤ لسنـــة ١٩٦٤ .

ولا ريـــب أن الـــري الأولى بـــالقول هو الرأي الثاني الذي ذهبت إليه جمهرة الفقه المصري لقوة حججه السابقة هذا فضلا عن أن ثمة فارق جوهري بيـــن الاســـتيلاء على ملكية الأرض الزراعية طبقا للمرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وبين الاستيلاء على ملكية الأجانب طبقا للقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ ، إذ أن القانون الأول يقضي بالاستيلاء على القدر الزائد على الحد الأقصى المقرر قانونـــا ، ومـــن ثم فليس فيه غبن كبير ، أما الاستيلاء على ملكية الأجانب دون مقابل يكون فيه تعنت وظلم كبير مهما كان القدر المستولي عليه ضئيـــلا [١] . لاسيما إذا كانت الأرض المستولي عليها مصدر رزقه الوحيد إذ لن يتبقى له شيئا يتعيش منه كما هو الشأن في قانون الإصلاح الزراعي .

٥٥ - أحكام الحقوق العينية التي كانت تثقل أرضا آلت إلى الدولة :

تـــنص المـــادة السادسة من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ على أنه " إذا

---

(١) انظر نزيه المهدي - السابق ص ١٠٥ .

كـانت الأرض مثقـلة بحـق رهـن أو اختصاص أو امتياز استنزل من قيمة الـتعويض المسـتحق لمالكها ما يعادل جملة الدين المضمون من هذا الحق في حدود التعويض المستحق عنها ، وللحكومة إذا لم تحل محل المدين في الدين أن تستبدل به سندات عليها بفائدة تعادل فائدة الدين على أن تستهلك هذه السندات في مدة لا تزيد على خمس عشرة سنة ، وإذا كان ينتج فائدة سعرها يزيد على ٤ % تحملت الحكومة الزيادة في سعر الفائدة بعد خصم ما يوازي مصاريف التحصيل وقيمة الديون المعروفة ، وعلى الدائنين في جميع الأحوال أن يبلغوا الهيئة العامة للإصـلاح الـزراعي بحقوقهم على تلك الأراضي خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمـل بهذا القانون وإلا برئت ذمة الحكومة قبلهم في حدود ما يتم صرفه مـن التعويض " .

ويستبين من هذا النص :

أ – اسـتيلاء الحكومة على الأرض يطهرها من الحقوق العينية التبعية الـتي تثقـلهـا بحيث تنتقل ملكية الأرض إلى الحكومة خالية من أي حق عيني تبعي مقيد عليها ، ومن ثم لا تكون للدائن حق أفضلية أو تتبع ؛ ويتحول حقه إلى الـتعويض الـذي تلـتزم الحكومـة بدفعه إلى المالك . أي أن حقه يخصم من التعويض المقرر للمالـك [١] .

ب – لا تلـتزم الحكومة إلا بتعويض الدين المضمون بحق رهن رسمي أو حيازي أو اختصاص أو امتياز ، حيث تلتزم بدفع الدين وخصمه هو وفوائده وملحقاته من التعويض المقرر للمالك الأجنبي [٢] .

---

(١) انظر : سمير تناغو – السابق ص ٣٨٥ .

(٢) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ١٠٦ .

جـــ- لا تلـــتزم الحكومة إلا بسداد الديون المضمونة بتأمين عيني في حدود مبلغ التعويض عن الأرض المستولي عليها ٠

د- بالنســبة لتاريخ سداد هذه الديون تكون الحكومة بالخيار بين أن تحل محــل المديــن وتفي بالدين في أجله الأصلي أو أن تستبدل بالدين سندات بفائدة تعــادل الديــن حتى ولو زادت على ٤ % بعد خصم مصاريف التحصيل وتبعة الديون المعدومة ٠

هــ- يشترط لقيام الحكومة بسداد هذه الديون قيام هؤلاء الدائنين بإبلاغ الهيــئة العامــة للإصلاح الزراعي بحقوقهم على الأرض المستولي عليها خلال ثلاثــة أشهر من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ [١] وإلا برئت ذمة الحكومــة من الدين في مواجهة الدائن في حدود ما يكون قد صرف من تعويض إلى المــالك الأجنــبي ، فإذا كانت الحكومة قد دفعت التعويض بالكامـــل إلى المالك ٠ فإن ذمتها تبرأ تماما في مواجهة الدائن ، وعلى الأخير أن يرجع على مدينه الأصل طبقا للقواعد العامة في هذا الشأن ، وإذا لم تكن الحكومة قد دفعت أي مبـــلغ مـــن التعويض المستحق للمالك فيستطيع الدائن استيفاء حقه كاملا من الحكومـــة وفي حدود مبلغ التعويض المستحق بمجرد مطالبته إياها بالسداد حتى ولو كان بعد مهلة الثلاثة شهور المشار إليها في النص ، وإذا كانت الحكومة قد أوفـــت بجزء من التعويض وبقى الأخر فإنها تلتزم بسداد الدائن في حدود المبلغ المتبقي من التعويض ليس إلا [٢] ٠

---

(١) بدأ العمل بالقانون المذكور اعتبارا من ١٩ يناير لسنة ١٩٦٣م ٠

(٢) انظــر : أحمد سلامه – السابق ص ٣١ ، ٣٢ ، نزيه المهدي – السابق ص ١٠٧ ، ١٠٨ ٠

٥٦ - الفصل في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ :

تخـتص اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي المنصوص عليها في المادة ١٣ مكــرر من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار إليها بالفصل في المــنازعات الناشــئة عن تطبيق أحكام هذا القانون ، واستثناءاً من أحكام قانون مجـلس الدولـة والسـلطة القضائية لا يجوز الطعن بإلغاء أو وقف التنفيذ في قرارات تلك اللجنة أو التعويض عنها [١] ٠

فاللجنة القضائية المختصة بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام هذا القــانون تشكل من مستشار من المحاكم يختاره وزير العدل وتكون له الرئاسة ، ومــن عضــو بمجلس الدولة ، ومندوب عن اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، ومــندوب عــن مصلحة الشهر العقاري ، وآخر عن المساحة واختصاص هذه اللجنة شاملا لكافة المنازعات الناشئة عن تطبيقه ، أي سواء تعلق الأمر بتحديد صــفة مــالك الأرض المستولي عليها هل هو مصري أم أجنبي ؟ مثلا أم تعلق بــنوع الأرض هــل هي زراعية وما في حكمها ، أم بناء ؟ كما تختص اللجنة بتحديد طبيعة حق الأجنبي على الأرض محل الاستيلاء هل هو حق عيني أصلي يجب زواله كحق الملكية ، أم مجرد حق عيني تبعي كرهن رسمي أو اختصاص يجب عدم المساس به ٠٠٠٠ الخ ما ينشأ من منازعات عن تطبيق أحكــام هذا القانون ٠

وجدير بالذكر أن قرارات هذه اللجان القضائية قرارات نهائية [٢] وغير قابلة للطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن العادية ٠

---

(١) انظر : مادة ٩ من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ ٠

(٢) نزيه المهدي - السابق ص ١٠٩ ٠

الباب الثاني

القيود الواردة على الاستغلال الزراعي في مصر

****

٥٧ -- تمهيد وتعريف :

القيود القانونية الواردة على حق الملكية الزراعية في مصر هي قيود ترد على سلطات المالك في الاستغلال والاستعمال [١] ، بمعنى أنها تحد من قدرة المالك على استثمار ملكه حسبما يشاء ، وحينما قام المشرع الوضعي بتنظيم الملكية الزراعية على النحو السابق في الباب الأول من هذا المؤلف ٠ كان لزاما عليه أن يتبع ذلك بتنظيم الاستغلال الزراعي لأن أهمية هذا الاستغلال لا تقل عن أهمية تنظيم الملكية بالنسبة للاقتصاد القومي ٠

من أجل ذلك قام المشرع الوضعي بوضع عدة قيود على الاستغلال الزراعي تهدف إلى حماية المصلحة العامة أو المصلحة الخاصة يلتزم بها من يقوم بزراعة الأرض ، مالكا كان أو مستأجرا ، وقد جاءت هذه القيود مبعثرة في النظام القانوني كله ، إذ منها ما ورد في صلب المجموعة المدنية ، ومنها ما ورد في قوانين الإصلاح الزراعي ، ومنها ما ورد في قوانين ولوائح خاصة [٢] ٠

وهذه القيود منها ما هو خاص بتحديد الزراعات الممنوعة ، ومنها ما هو خاص بتحديد حيازة الأرض الزراعية ، ومنها ما هو خاص بقيود الشرب والمجرى والمسيل ، وحق المرور ، وحق وضع الحدود (قيود الجوار وقيود التلاصق) ٠

---

(١) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ١٢٢ ٠

(٢) احمد سلامة – السابق ص ١٢٣ ٠

الفصل الأول
القيود التي تفرضها المصلحة العامة
على الاستغلال الزراعي

****

المبحث الأول (مبحث وحيد)
الزراعـــات الممنوعـــة

****

٥٨ – منع زراعة الحشيش والتنباك والدخان والخشخاش :

منذ أمد بعيد والمشرع الوضعي المصري فرض على المزارع ما يجوز له زراعته وما لا يجوز ، ولم يترك للمزارع أن يزرع ما يشاء حسبما تطيب له نفسه ، وتسيره أهواؤه فينبت من الأرض الطيبة سموما تحقق لـــه ربحا مجزيا وسريعا ، ولكنها تصيب المجتمع بأبلغ الأضرار (١) .

مـــن أجـــل ذلـــك صدر الأمر العالي في ٢٥ يونيو سنة ١٨٩٠ المعدل بالأمر العالي الصادر في ١٠ مايو سنة ١٨٩٢ بمنع زراعة الدخان والتنباك في جميـــع مصر ، وفرض عقوبة جنائية على من يخالف هذا المنع الذي يرجع إلى أسباب عديدة أهمها : الأسباب المالية لأن الرسوم الجمركية على التبغ الذي يرد إلى مصـــر تكـــون إيـــرادا عاما للخزانة (٢) ، أما عن عقوبة هذه الجريمة فهي الغرامة ومقدارها مائتا جنية عن كل فدان أو جزء الفدان بالإضافة إلى مصادرة الزراعة وإتلافها .

كذلـــك يقضي المرسوم بقانون الصادر في ٢١ مايو سنة ١٩٢٦ المعدل

---

(١) انظر : أحمد سلامة – السابق ص ١٧٤ .

(٢) جمال زكي – السابق ص ٢١ .

بالقـــانون رقم ٦٤ لسنة ١٩٤٠ بمنع زراعة الخشخاش وهو الأفيون الخام (أبو الـــنوم) وهو يستخلص من قشر الخشخاش ، وهذا المنع يرجع لأسباب صحية واجـــتماعية واقتصـــادية ، وجعل المشرع الوضعي من مخالفة هذا المنع عقوبة جـــنائية هـــي : الحـــبس مدة لا تزيد على ستة أشهر والغرامة التي لا تتجاوز خمســـون جـــنيها مصـــريا أو إحدى هاتين العقوبتين فضلا عن نزع المحصول وإعدامـــه بناء على طلب وزارة الزراعة ، ثم أصدر المشرع الوضعي القانون رقـــم ٤٢ لســـنة ١٩٤٤ بمنع زراعة الحشيش ، وهو أيضا مادة مخدرة لها بالغ الخطر والضرر على الصحة العامة والاقتصاد الوطني ، وفرضت عقوبة جنائية عـــلى من يخالف هذا المنع وهي الحبس مدة لا تقل عن ستة شهور ، ولا تزيد على سنتين ، والغرامة التي لا تقل عن ١٠٠ جنيه ولا تزيد عن ٢٠٠ جنيه عن كل فدان أو جزء من فدان بالإضافة إلى مصادرة الزراعة والنباتات الممنوعة . ثـــم توالت التشريعات التي تحرم زراعة الحشيش والدخان والتنباك والخشخاش لـــذات الأســـباب السابقة ووضعت عقوبات رادعة لمخالفة هذه الأحكام ليس هذا مجالها .

المبحث الثاني

تحديد حيازة الأرض الزراعية

****

٦٩ – مفهوم تحديد الحيازة الزراعية :

قـــرر قانون الإصلاح حكما هاما فيما يختص بتحديد الحيازة الزراعية ، حيـــن وضـــع حـــدا أعلى لما يجوز للشخص هو وأسرته حيازته من الأراضي الـــزراعية وما في حكمها ، ذلك أن المشرع الوضعي لاحظ بعد تحديده للملكية الـــزراعية الفردية – والأسرية – أن هناك نوع آخر من التركيز والاستئثار في النشـــاط الـــزراعي لا يقل خطورة عن تركيز الملكية ألا وهو حيازة الأراضي الزراعية بطريق الإيجار للتحايل والتهرب من أحكام تحديد الملكية [١] ، إذ حين صـــدر المرســـوم بقـــانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ جاء خلوا من أي قيد على حيازة الأرض الزراعية ، وكان يجوز فيه أن تبلغ الحيازة أي مبلغ بلا حد ، وقد لاحظ المشرع [٢] ، أن هذا الوضع قد أدى إلى استمرار نفاذ عقود الإيجار في مساحات شاســـعة فاستقرت لمستأجريها حيازة مساحات كبيرة من الأراضي [٣] مما أدى إلى استحداث نوع من الإقطاع وظهور عدد كبير من أجراء الفلاحين لا يجدون الكفاف من مصادر الرزق .

ورغبة من المشرع الوضعي في القضاء على توسيع قاعدة المستأجرين للأراضـــي الزراعية ، اتجه إلى وضع حد أعلى على لما يجوز للفرد أو للأسرة حيازتـــه بطـــريق الاستئجار وصدر أول تحديد لما يجوز حيازته من الأراضي

---

(١) سعد أبو عوف – السابق ص ٢٣٩ .

(٢) انظر المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ .

(٣) انظر : أحمد سلامة – السابق ص ١٧٦ .

الزراعية بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ الذي حدد ما يجوز استئجاره للأسرة بما لا يجاوز ثلاثمائة فدان، ويستنزل منها ما تملكه هذه الأسرة من أرض زراعية ، وقد ألغى هذا الحكم بصدور القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ الذي حدد الحيازة الزراعية بخمسين فدانا للأسرة وأخيرا أصدر القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ الذي تضمن الأحكام الحالية في الحيازة الزراعية .

٦٠ - لا يجوز أن تتجاوز حيازة الأسرة خمسون فدانا :

تقضي المادة ٣٧ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢م المعدلة بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على أنه " لا يجوز لأي شخص هو وأسرته التي تشمل زوجته وأولاده القصر أن يحوزوا بطريق الإيجار أو وضع اليد أو بآية طريقة أخرى مساحة تزيد على خمسين فدانا من الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي البور والصحراوية ، ويدخل في حساب هذه المساحة ما يكون الشخص وأسرته مالكين له أو واضعي اليد عليه بنية التملك من الأراضي المشار إليها ولو لم تكن في حيازتهم الفعلية في الحالتين ، كما يدخل في حساب تلك المساحة ما يكون الشخص أو أي فرد من أفراد أسرته موكلا في إدارته أو تأجيره من الأراضي المشار إليها ".

ويستبين من هذا النص أنه يفرق بين نوعين من الحيازة ، حيازة تستند على حق ملكية ثابت ، وحيازة لا تستند على مثل هذا الحق ؛ والنوع الأول لا يوجد له حد إلا الحد الأقصى للملكية وهو كما تعلم خمسون فدانا للفرد ومائة فدان للأسرة .

أما الحيازة التي لا تستند على حق ملكية ثابت فلا يجوز أيا كان سندها أن تزيد على خمسين فدانا للفرد أو الأسرة على السواء .

أمـــا إذا كـــانت الأســـرة تحـــوز أرضا زراعية مستندة على سبب آخر كالإيجار ، فهنا يفرق بين أمرين " أن تمتلك الأسرة خمسين فدانا أو يزيد ، أو أن تمتلك أقل من ذلك ، وفي الأولى لا يجوز لها أن تحوز أي قدر آخر من الأرض الـــزراعية ومـــا في حكمها ، وفي الثانية يجوز لها أن تحوز أرضا لو أضيفت مســـاحتها إلى المساحة التي تتملكها لما زاد المجموع على خمسين فدانا وكذلك الأمر بالنسبة للفرد الذي يملك أقل من خمسين فدانا فيجوز له أن يستأجر مساحة لو أضيفت إلى ملكه لوصل المجموع خمسين فدانا [١] ٠

ويراعي أن القدر المتقدم بحسب على أساس ما يسيطر عليه الشخص من الأرض أصالة أو نيابة ، وسواء أكان يقوم بزراعته فعلا أم لا ٠

وتأسيسا على ما تقدم يدخل في حساب الحد السابق لما يجوز حيازته من الأراضـــي الزراعية وما في حكمها ما يملكه الشخص أو ما يضع عليه يده بنية التمـــلك حـــتى ولو لم تكن الأرض في الحيازة الفعلية للمالك أو لواضع اليد لأن المادة ٣٧ السابقة تنص على ذلك صراحة ٠

كمـــا يدخـــل فـــي حساب هذا الحد القدر الذي يستغله الشخص بطريق المـــزارعة وما يكون موكلا في إدارته أو استغلاله ، على أساس أن التوكيل هنا ســـاتر " لاجـــارة " ومـــن ثم اعتبر في حكمها ؛ بيد أن الوكالة بالتحصيل فقط يتصـــور إخفاؤها لإجارة ، ولذلك لا يدخل في حساب الحد الأقصى ما يمكن أن يكون الشخص موكلا في تحصيل إيجاره [٢] ٠ كما يدخل في حساب الحد السابق

---

(١) أحمد سلامة – السابق ص ١٧٧ ، ١٧٨ ٠

(٢) انظـــر في ذلك : قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي رقم ٣٦ بتاريخ ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٦١ ٠

القـــدر الذي عسى أن يجوزه الولي الطبيعي والوصي والقيم والسنديك والحارس القضائي ومصفي التركة ، أي أنه إذا كانت حيازة واحد من هؤلاء بصفته أصيلا هو وأسرته تصل إلى خمسين فدانا فلا يجوز لـــه أن يحوز بصفته نائبا أي قدر آخــر وعــليه أن يؤجر هذا القدر الزائد نقدا أو مزارعة إلى الغير وفق ما يراه محققا لمصلحة الأصيل .

غير أننا نرى أن المشرع الوضعي غالي حين أسبغ على الولي الطبيعي والوصـــي ، والقيــم ، والسنديك والحارس القضائي ومصفي التركة نفس الحكم الســـابق – عدم تجاوز الحد الأقصى لما يجوز حيازته عن خمسين فدانا – لأن حيازة هؤلاء جميعا ما يزيد على خمسين فدانا لا تحتمل شبهة الاستغلال وخاصة فـــي بعــض الصور كحالة الولي الطبيعي مثلا ، إذ ليس من المعقول أن يجبر القـــانون الأب الـــذي يملك خمسين فدانا على تأجير ما يملكه الابن القاصر من أرض زراعيـــة ولا يديـــرها الأب لحساب ابنه تأسيسا على أن الأب يملك الحد الأقصى لما يجوز حيازته من الأراضي الزراعية .

٦١ – أحكام تجاوز حد الحيازة السابق :

لا خلاف أنه إذا تجاوزت حيازة الشخص القدر المسموح به بطريق العقد كان العقد باطلا بطلانا مطلقا ، أما إذا آلت الزيادة إلى الشخص عن غير طريق الـــتعاقد كالميـــراث أو الوصية أو وضع اليد ، فإن المادة ٣٧ مكرر (٢) من المرســـوم بقـــانون ١٧٨ لســـنة ١٩٥٢ المعدلة بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ وضـــعت الحل في ذلك حين قضت بأنه إذا ترتبت الزيادة فيما يحوزه الشخص وأســـرته عــلى سبب من أسباب كسب الملكية كان على ذوي الشأن أن ينزلوا للهيئة العامة للإصلاح الزراعي خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أيلولة الزيادة إليهم أو خلال المدة اللازمة لنضج المحصول القائم في الأرض في تاريخ هذه الأيلولة

أي المدتين أطول – عن مقدار مساو لما يزيد على ما يجوز لهم حيازته قانونا من الأراضي الزراعية وما في حكمها ٠

وترتيبا على ما تقدم : فإذا كان هناك شخص يملك ٢٠ فدانا وورث أو أوصى له بـ ٣٠ فدانا فلن تكون هناك مشكلة ، إذ له أن يحوز الخمسين فدانا على سبيل التملك ، وإذا كان يستأجر ثلاثين فدانا ثم تملك أربعين فدانا بعد ذلك، كان عليه أن ينزل من مجموع حيازته عن عشرين فدانا من الأرض التي كان يستأجرها ، وهكذا ؛ ويأخذ تقرير حق الانتفاع أو وضع اليد على الأرض حكم استئجارها وعلى الحائز أن يترك المقدار الزائد عن الحيازة إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أيلولة الزيادة إليه أو خلال المدة اللازمة لنضج المحصول القائم في الأرض في تاريخ هذه الأيلولة أي الأجلين أطول ، وإذا لم ينزل الحائز عن مقدار الزيادة في حيازته طوعا – على النحو السابق – كان للهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن تستولي من الأرض غير المملوكة على قدر مساو للزيادة ، ولذوي الشأن حق التظلم من قرار الاستيلاء إلى اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي خلال أسبوعين من تاريخ إخطارهم به ويفصل في هذا التظلم خلال أسبوعين ، ويكون قرار اللجنة القضائية نهائيا وغير قابل لأي طعن بعد اعتماده من مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي والتصديق عليه من وزير الإصلاح الزراعي واستصلاح الأراضي ، وتتولى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي إدارة ما يؤول إليها من الأراضي إلى أن يتم تأجيرها إلى صغار الزراع ، وعندئذ تقوم العلاقة بينهم وبين المالك [١] .

---

(١) مادة ٣٧ مكرر (١ / ٢ ، ٣) ٠

وقضى القانون على من يخالف الإحكام السابقــة (حكم المادة ٣٧) مع علمه بذلــك بالحــبس وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين فضلا عن بطلان أحكام عقد الإيجار .

الفصل الثاني
القيود التي تفرضها المصلحة الخاصة على الاستغلال الزراعي

****

٦٣ - تعداد هذه القيود وتصنيفها :

القيود التي ترد في نطاق الأراضي الزراعية على حق الملكية للمصلحة الخاصة نوعان :

الأول : القيود المتعلقة بالجوار ما بين الملاك وهذه القيود يقررها القانون للملاك على جيرانهم وهي تشمل أو تتعلق بحق الشرب وحق المجرى ، وحق المسيل .

الثاني : القيود المتعلقة بالتلاصق في الجوار ، وهذه يخص الملكية الزراعية منها حقان : حق المرور ، وحق وضع الحدود .

هذا وسنعالج أحكام هذين النوعين كل في مبحث مستقل ، على أنه يحسن بنا قبل ذلك – أن نعالج الطبيعة القانونية ، أو التكييف القانوني لهذه القيود في مبحث أول حتى يمكن توضيح أحكام هذه القيود حسب هذه الطبيعة القانونية .

المبحث الأول
الطبيعة القانونية للقيود التي تفرضها المصلحة الخاصة على الاستغلال الزراعي

****

٦٣ – آراء الفقهاء في الطبيعة القانونية لهذه القيود :

اختلف الفقه في تحديد طبيعة القيود المفروضة بمقتضى القانون على حق الملكية الزراعية رعاية للمصلحة الخاصة .

فذهب البعض [١] منهم – وهو الرأي السائد في الفقه الفرنسي والقانون المصري القديم – إلى أن هذه القيود هي حقوق ارتفاق بالمعنى الحقيقي ، لأن المادة ١٠٠٥ مدني مصري عرفت حق الارتفاق بأنه " حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر " ومن ثم فهذه القيود هي حقوق ارتفاق حقيقية لأنها تتضمن الحد من منفعة عقار لفائدة عقار يملكه شخص آخر غير مالك العقار ، وأن كان بعض أنصار هذا الرأي قد لاحظ أن حقوق الارتفاق العادية مصدرها الاتفاق ، بينما مصدر هذه القيود هو القانون ، ومن ثم فقد أطلقوا عليها اسم " ارتفاقات قانونية " مع تسليمهم بأنها حقوق بالمعنى الصحيح .

وذهب رأي ثان [٢] في الفقه المصري والفرنسي إلى أنه يجب التفرقة

---

(١) انظر في عرض هذا الرأي د . جمال زكي – السابق ص ٨٢ ، نزيه المهدي – السابق ص ١٢٣ ، اللذين أشارا إلى أن الفقه الفرنسي يأخذ بهذا المعنى وذكرا من هذا الفقه بيير وبولانجيه وبلانيول جـ١ فقرة ٣٦٧٨ ، وكولان ، وكابيتان – ف ١٠٠٥ ص ٨٠٥ ، ٨٠٦ .

(٢) بيدان ، وفوران جـ ٤ بند ٥٦١ ، ومارتي ، رينوبند ١٤٤ ، عبد المنعم البدراوي – المرجع السابق بند ٧٨ ، منصور مصطفى – السابق – ص ٩٦ – ٩٧ .

في هذه القيود بين ما يعتبر " قيودا قانونية " وما يعتبر " حقوق ارتفاق " أو بين مـــا يعتـــبر " قيودا قانونية " وما يعتبر " ذا طبيعة مختلطة تجمع بين معنى القيد ومعنى حق الارتفاق " فالقيود المتعلقة بوضع الحدود والمطلات ، والمناور هي قيـــود بالمعـــنى الصـــحيح ، وترد على حق الملكية ، بينما القيود المتعلقة بحق الانـــتفاع بالمياه ، وبحق المرور حقوق ارتفاق قانونية بالمعنى الصحيح ، ودليل ذلـــك أن القيود الأولى لا تعطي المالك سلطة القيام بأي عمل على عقار الجار ، بيـــنما النوع الثاني من القيود يخول للمالك هذه السلطة ٠ وهي ذات السلطة التي يخولهـــا حق الارتفاق لصاحبه ؛ ورغم هذا التحليل القوى إلا أن بعض الفقه (١) يـــرى أن هذه التفرقة لا داعي لها لأن هذه القيود تتفق في طبيعتها القانونية وإن اختلف مضمون كل منها من حيث ما تشتمل عليه من أحكام ٠

وذهـــب رأي ثـــالث وهـــو الـــرأي الغالب والراجح في الفقه الفرنسي والمصـــري (٢) إلى أن هـــذه القيود ليست حقوق ارتفاق حقيقية وإنما هى قيود تـــرد عـــلى حـــق الملكية ، لأن الارتفاق بمعناه السابق إنما هو عبء استثنائي يخـــرج بكـــل مـــن العقـــارين المـــرتفق ، والمـــرتفق بـــه عن النظام العادي

---

(١) انظر عبد المنعم الصدة – حق الملكية – ص ٦٩ هامش (١) ٠

(٢) انظـــر في الفقه الفرنسي : جوسران جـــ١ ف ١٩٦٨ ، دي باج جـــ ٥ ف ٩٤٢ ، أوبـــري ورو جـــ ٢ ص ٢٨١ ، ديمولومـــب جـــ ١١ ف ٨ ، وانظر في الفقه المصري ٠

د ٠ عـــبد الـــرزاق الســـنهوري – الوسيط جـــ ٨ ص ٦٣٨ ، ٦٣٩ ، ط ١٩٦٧ ، د ٠ محمـــد عـــلى عـــرفة – السابق ف ١٨٩ ، إسماعيل غانم -٠ الحقوق العينية الأصلية ط ١٩٥٩ ف ٣٦ ، جمال الدين زكي – السابق ص ٨٣ ، الصدة – السابق ص ٦٨ ، ٦٩ ، جميـــل الشرقاوي دروس في الحقوق العينية الأصلية – ط ١٩٧١ ص ٨٥ ، نزيه المهدي – السابق ص ١٢٤ ٠

المألوف لحق الملكية والذي يفترض الأصل فيه ، أن يكون حق الملكية خاليا من القيــود إلا ما يفرضه منها القانون ، ومن ثم فكل ما يتقرر من قيود تخرج على حدود هذا التنظيم العام المألوف لحق الملكية يعتبر حق ارتفاق ، فإذا نظرنا إلى تلك القيود التي فرضها القانون - سواء منها ما تعلق بحماية المصلحة العامة أو المصـــلحة الخاصـــة - نجدها تمثل النظام العادي لحق الملكية وتخضع لـــه كل العقارات في ظروف معينة ، ومن ثم لا تعتبر عبئا خاصا على أي منها ، وهذا هو الفارق الجوهري بين حقوق الارتفاق وتلك القيود القانونية ، فحق الارتفاق - بمعـــنى أخـــر - في معناه الصحيح هو خروج عن التنظيم العام المألوف لحق المـــلكية ، فـــي حيـــن أن هـــذه القيود القانونية ليست خروجا عن التنظيم العام المألوف ، بل هي ذاتها التنظيم العام المألوف لحق الملكية (١) .

هـــذا وقـــد أخذ التقنين المدني المصري الحالي بهذا التكييف السائد لدى جمهـــور الفقه واعتبر هذه القيود مجرد قيود وليست حقوق ارتفاق حيث أوردها تحت عنوان " القيود التي ترد على حق الملكية " (٢) .

٦٤ - نتائج التكييف القانوني الراجح لهذه القيود :

يـــترتب عـــلى تكييف القيود الواردة على حق الاستغلال الزراعي بأنها مجرد قيود قانونية وليست حقوق ارتفاق عدة نتائج أهمها :

أ - الـــبائع الذي يضمن خلو العقار المبيع من حقوق الارتفاق لا يضمن خـــلوه من هذه القيود القانونية ، لأنها كما ذكرنا التنظيم المألوف لحق الملكية (٣)

---

(١) انظر : السنهوري - السابق ص ٦٣٩ .

(٢) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٦ ص ٦٢١ .

(٣) انظر : السنهوري - المرجع السابق ص ٦٣٩ .

فــلو باع شخص عقارا مملوكا له ، وضمن المشتري خلو هذا العقار من حقوق ارتفــاق ، ثــم اتضح أن هناك قيودا قانونية على هذا العقار مثل حق الشرب أو حــق المجري ، أو حق المرور ، فإن البائع لا يضمن هذه الحقوق ، لأن البائع حيــنما ضمن للمشتري خلو العقار من حقوق الارتفاق لم يقصد ضمان خلوه من هذه القيود القانونية ، وعلى المشتري أن يعلم ذلك ٠

ب – هــذه القيود لا شأن لها بالتقادم ، فهي لا تزول بعدم الاستعمال ، ولــو اســتطال لمــدة خمس عشرة سنة ، ولو كانت حقوق ارتفاق لزالت بعدم الاستعمال بمضي المدة الطويلة ، كما أن هذه القيود لا تكسب بالتقادم لأن الإفادة منها تعتبر رخصة من المباحات فلا تصلح لحيازة مكسبة لارتفاق بالتقادم ، ومن ثم فهي تزول بزوال السبب القانوني في نشأتها [١]؛ فإذا زال انحباس الأرض بعد خمــس عشــرة سنة لم يكن لمالك هذه الأرض أن يدعي أنه كسب حق المرور القانوني بالتقادم ٠

---

(١) الســنهوري – الســابق – الموضع السابق ، جمال زكي – السابق ص ٨٤ ، نزيه المهدي – السابق ص ١٢٦ ٠

المبحث الثاني

في قيود الجوار (قيود الري والصرف)

****

٦٥ – توضيح وتقسيم:

نقسم دراسة هذا المبحث إلى المطالب الآتية :

المطلب الأول : حق الشرب في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي .

المطلب الثاني : حق المجرى في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي .

المطلب الثالث : حق المسيل في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي .

المطلب الرابع : في القواعد المشتركة بين هذه الحقوق .

المطلب الأول

حق الشرب في الفقه الإسلامي
والقانـون الوضعـي

****

الفرع الأول

حق الشرب في الفقه الإسلامي

****

٦٦ – تعريف وتحليل حق الشرب في الفقه الإسلامي :

الشرب لغة النصيب من الماء ، ومنه قوله تعالى : ﴿ **ونبـئهم أن الماء قسمة بينـهم كل شرب محتضر** ﴾[1] أي يحضـــره صاحبه ، وقوله تعالى : ﴿ **هذه ناقة لها شرب ولكم شرب يوم معلوم** ﴾[2] والمعنى أن الله قسم الماء

---

(١) سورة القمر – اية رقم ٢٨ .

(٢) سورة الشعراء اية رقم ١٥٥ .

فجعـــل الناقة ترد ماءكم يوما ويوما تردونه أنتم " [١] ، ومن ثم فهو يطلق على زمن الشرب أيضا ٠

وفي اصطلاح الفقهاء : هو النصيب من الماء [٢] أو هو " نوبة الانتفاع بالمـــاء سقيا للزراعة والدواب " [٣] ، فالمعنى الاصطلاحي لا يخرج عن المعنى الـــلغوي ، فلو كان الماء في مجرى عام يكفي كل المنتفعين به سمي مقدار الماء الذي يأخذه كل واحد منهم شربا أي نصيبه من الماء ، وإن كان الماء في مجرى خـــاص لا يكفي كل المحتاجين دفعة واحدة ، فاتفقوا على قسمتها بالأيام ، سمى زمن انتفاع كل فرد شربا ٠

أما الشرب – بضم الشين وسكون الراء – فهو عبارة عن شرب بني آدم والبهائم بالشفاة [٤] ٠

٦٧ – أحكام حق الشرب في الفقه الإسلامي :

تنقسم المياه في الفقه الإسلامي إلى عدة أنواع أهمها :

أ – الأنهار العامة كمياه البحار ، والأنهار والأودية ، والقنوات العظام ٠

ب – الماء المحرز ، وهو كل ماء أحرز في الأواني والقرب ، والبرك، والحفر ٠

---

(١) انظر : تفسير ابن كثير جـ ٣ ص ٣٤٤ – مكتبة الدعوة الإسلامية بالأزهر ٠

(٢) متن الكنز للزيلعي جـ ٦ ص ٣٩ ٠

(٣) حاشية بن عابدين جـ ٥ ص ٣٨٦ ، وانظر م ٣٨ من مرشد الحيران ، الشيخ على الخفيف – السابق ص ٥٧ ٠

(٤) انظر : د ٠ لاشين الغياتي – السابق ص ٧٧ وما بعدها ٠

جـ - الأنهار الخاصة ، والآبار ، والعيون التي استنبطها مالك الأرض؛ وهذا النوع هو محل البحث لاتصاله بموضع دراستنا ، أما النوعان الأولان فلا شأن لنا بهما ، إذ أن مياه البحار والأنهار العامة مملوكة للدولة ومباحة للناس جميعا ولهم حق الانتفاع بها ، ولهم حفر الآبار والساقي لجلب الماء منها إلى أراضيهم والناس شركاء في ملكيتها شركة إباحة ، كما أن الماء المحرز منها يكون ملكا خاصا لمن أحرزه .

أما الأنهار الخاصة فهي محل النزاع ، ولتحرير محل النزاع يمكن تحديده من خلال ما أثاره الفقهاء من تساؤل عن مدى جواز بيع حق الشرب ؟

ذهب الحنفية إلى عدم جواز بيع حق الشرب أو هبته نظرا لأنه يؤدي إلى الضرر أو الجهالة لأن من شروط صحة الدعوى أن يكون المدعي به معلوما ، وحق الشرب لا يملكه المدعي في الحال ولا مالية فيه [١] ، وذهب جمهور الفقهاء [٢] إلى جواز بيع حق الشرب على أساس أن حق الشرب من الحقوق المالية ، وهذه يجوز بيعها .

ولا ريب أن ما ذهب إليه جمهور الفقهاء ، هو الرأي الصحيح ؛ أي أنه يجوز بيع حق الشرب لأن ذلك يتفق ومصالح الناس ، والعرف الصحيح يقضي به ، بل قد يكون في بيعه مصلحة ضرورية أحيانا ، كما في حالة من يملك قطعة أرض لا مسقاة لها ، فالضرورة تقضي - إن لم يصل ذلك حد الوجوب - بجواز

---

(١) انظر : حاشية بن عابدين جـ ٥ ص ٣٩٤ .

(٢) انظر : نهاية المحتاج جـ ٤ ص ٩٧ ، مغني المحتاج جـ ٢ ص ٣٧٦ ، المغني لابن قدامة جـ ٥ ص ٢٢٠ ، بلغة المسالك جـ ٢ ص ١٢ .

شـــراء هذا الحق من مالكه ليسقى الجار أرضه بل ويملك الإمام إجبار مالك حق الشرب على بيعه لمن يحتاجه ٠

الفرع الثاني
أحكام حق الشرب في القانون الوضعي

****

٦٨ – تعريف حق الشرب :

حـــق الشرب هو حق الشخص في أن يروي أرضه من ترعة أو مسقاة مملوكة لشخص آخر ، وفي ذلك تنص المادة ٨٠٨ مدني على :

" أن مـــن أنشأ مسقاة أو مصرفا خصوصيا طبقا للوائح الخاصة بذلك ، كـــان له وحده حق استعمالها ، ومع ذلك للملاك المجاورين أن يستعملوا المسقاة أو المصـــرف فيمـــا تحتاجه أراضيهم من ري أو صرف ، بعد أن يكون مالك المســـقاة والمصرف قد استوفى حاجته منها ، وعلى الملاك المجاورين في هذه الحالة أن يشتركوا في نفقات إنشاء المسقاة أو المصرف وصيانتها بنسبة مساحة أراضيهم التي تنتفع منها " ٠

فحـــق الشـــرب حـــق يرد على مياه الترع ، أو المساقي الخاصة ، أي المملـــوكة للأفراد ، أما مياه النيل ، أو الترع العامة ، فللجميع أن يروي أرضه منها طبقا للقانون [1] ؛ والأصل أن من أنشأ مسقاة خاصة طبقا للقانون في أرضه يكـــون مالكـــا لها ومن ثم له أن يستأثر بها ويكون له وحده حق استعمالها ومنع غيره من مشاركته فيها ٠

---

(١) انظـــر : جمال زكي – السابق ص ٨٦ ، وانظر القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٦٣ بشأن مسائل الري والصرف الذي ألغى كل ما قبله من نصوص في هذا الشأن ٠

بيد أن هذا الأصل منتقد من عدة وجوه أهمها : أنه يؤدي إلى تحكم ملاك المســاقي الخاصــة في الملاك المجاورين لهم ، كما أنه يؤدي إلى تحكم ملاك المساقي دون مبرر ، فهو يخول لهم حق حبس المياه الزائدة عن حاجتهم فتضيع هذه المياه سدى ، دون أن ينتفع بها أحد [١] ، ومن ناحية أخرى فإن مياه المساقي الخاصــة مــأخوذة من الترع العمومية ، وكل ما فعله صاحب المسقي أنه سهل وصول مياه الترعة إلى الأراضي التي تمر بها المسقي ، وتحمل في سبيل ذلك مصــاريف إنشــائها وصــيانتها وإصــلاحها [٢] لكل ذلك أجاز القانون للملاك المجــاورين أن يستعملوا هذه المسقاة فيما تحتاجه أراضيهم من ري بعد استيفاء حاجــة المــالك منها ، ومن ثم فالشارع بذلك غلب مصلحة خاصة راجحة على مصلحة خاصة مرجوحه .

٦٩ - شروط قيام حق الشرب :

يشترط للحصول على حق الشرب توافر أربعة شروط هي :

أولا : وجود مسقاة خاصة للمالك :

يجب أن توجد مسقاة خاصة للمالك ، وهي مجرى ماء معد للري ينشئه المالك في أرضه لريها ، أما الترعة العامة فلا شأن لحق الشرب بها لأن الجميع سواء في رخصة الانتفاع بمياهها وفقا للنظام الذي تضعه وزارة الري وتشرف على تنفيذه [٣] .

---

(١) انظر : نزيه المهدي - السابق ص ١٢٨ .

(٢) د . محمــد عــلى عــرفة - الســابق ف ٢٠٥ ، جمال زكي - السابق ص ٨٧ ، السنهوري السابق ف ٤٤٣ .

(٣) جمال زكي - السابق ص ٨٨ ، ٨٩ .

ويسـري حـق الشرب على جميع المساقي الخاصة سواء كانت نيلية أو صيفية ٠ وأما بالنسبة للأراضي التي تستفيد من حق الشرب ، فقد كان تحديدها محل خلاف ، فذهب رأي [١] إلى أنها الأراضي المجاورة للأرض التي تخترقها المسقـاة ٠

ولكـن هـذا الـرأي منتقد على أساس أنه خصص للجوار معنـى لم يذكره المشرع حيث أن اللفظ ورد عاما ينصرف إلى الجوار بالمعنى الشامل ن ومـن ثـم يبقى على عمومه إلى أن يخصص بدليل ، ولا تخصيص فبقى على عمومـه ٠

ومن أجل ذلك ذهب الرأي الراجح في الفقه المصري [٢] إلى أن الشرب تسـتفيد مـنه الأراضـي المجـاورة للمسقاة ذاتها ، وكذلك الأراضي المجاورة للأراضي التي تخترقها المسقاة ، على أن يلاحظ أن إنشاء حق الشرب لمصلحة الأرض المجـاورة لـلعقار الـذي تخـترقه المسقاة يقتضي الحصول على حق المجرى حتى يتم الاتصال بين المسقاة وهذه الأرض ٠

ثانيا – استيفاء المالك أولا حاجته من مسقاته :

لا يقـوم حق الشرب إلا على المياه الفائضة عن حاجة المالك فله أولوية الحصـول على المياه الكافية لري أرضه من مسقاته الخاصة ، وله أن يستوفى حاجته كاملة منها ، وليس مفروضا عليه أن يوفر وسائل أخرى لري أرضه حتى ولـو كـان ذلك يسيرا عليه – كتركيب آلة رافعة مادامت عنده مسقاة كافية لسد

---

(١) محمد على عرفة – السابق جـ١ ف ٢٠٨ ، محمد كامل مرسي – السابق جـ ١ ف ٢٩٢ ٠

(٢) نـزيه المهدي – السابق ص ١٣٠ ، الصدة – السابق ص ٨٨ ، جميل الشرقاوي – السابق ص ١٠٠ ٠

حاجـــته – ، بل إنه لا يكلف بالالتجاء إلى وسائل أخرى لري أرضه حتى ولـــو كـــانت مـــتوافرة لديـــة كنهر النيل أو ترعة عامة ، أو حفر بئر ارتوازيـــــه ، مـــادامت لديـــه مسقاة خاصة كافية لري أرضه [1] ؛ وإذا كانت المسقاة مملوكة لأكـــــثر من مالك كان لكل مالك أن يأخذ المياه منها بنسبة مساحة ما يملكه من الأراضي [2] .

فإذا روي المالك – أو الملاك إذا تعددوا – أرضه كلها رياً كافيا وفاضت مياه بعد ذلك في مسقاته ، قام حق الشرب لجاره على هذه المياه الفائضة .

ثالثا : وجود جار لمالك المسقاة :

يجـــب أن يكون طالب حق الشرب من مياه المسقاة الفائضة جارا لمالك المسقاة ، ولم يحدد النص ماذا يقصد بالجوار ، ومن ثم قام الفقه بمحاولات عديدة لذكر أهم صور الجوار وحصرها في ثلاثة :

أ – الجـــوار يعـــني التلاصق مع المسقاة ذاتها ، أي تكون المسقاة حدا فاصلا بين أرض الجار وأرض المالك ، ولا خلاف بين الفقه على حق الجار في المطالبة بحق الشرب في هذه الصورة .

ب – أن تكـــون أرض الجار فاصلا بين أرض المالك وبين مورد مياه المســـقاة وذلك بأن يكون المالك قد حصل على حق مجري في أرض الجار لكي تمر فيه المياه من المسقاة [3] ؛ ولا خلاف بين الفقه – في هذه الصورة أيضا – على حق الجار في الحصول على حق الشرب .

---

(١) جمال زكي – السابق ص ٨٩ ، انظر السنهوري – السابق ص ٧٨١ .

(٢) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ١٣١ .

(٣) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ١٣٢ .

جـ - أن تكون المسقاة في داخل أرض المالك تحيطها من جميع الجهات أرض هذا المالك ، فأرض الجار لا هي تقع على حدود المسقاة ولا هذه المسقاة تعبرها إلى أرض المالك ، وهذه الصورة أثارت خلافا فقهيا كبير فذهب البعض [١] إلى أنه ليس للجار في هذه الصورة الحصول على حق الشرب لأنه يشترط لذلك وجود التلاصق بين أرض هذا الجار وبين المسقاة ذاتها ، ولا يكفي مجرد التلاصق مع أرض المالك التي توجد فيها المسقاة ، غير أن الرأي الراجح [٢] وهو ما نميل إليه - ذهب إلى أن الجار في هذه الصورة له حق طلب الشرب لأن عبارة " الملاك المجاورين " الواردة في المادة ٨٠٨ / ٢ مدني جاءت مطلقة لا تميز بين جار ملاصق للمسقاة وجار ملاصق للأرض التي فيها المسقاة ، فكلاهما جار في معنى النص ولأن الحكمة في الحالتين متوافرة وهي أن الجار في حاجة إلى ري أرضه من المياه الفائضة من المسقاة ، فواجب " التضامن الاجتماعي " يقضي بأن يكون للجار الحصول على حق الشرب في الحالتين وإن كان ذلك يستلزم حصول الجار على حق مجرى في أرض المالك حتى تمر فيه المياه من المسقاة إلى أرض هذا الجار .

وإذا تعدد الملاك المجاورين فإن معيار التفضيل بينهم ليس بالتلاصق بالمسقاة ذاتها ، بل بحسب حاجة كل منهم إلى المياه الفائضة ، إذ يفضل من كان منهم أشد حاجة إلى المياه من الآخرين بحيث يستوفى حاجته من المياه ثم

---

(١) محمد علي عرفة - السابق ف ٢٠٨ ، محمد كامل مرسي - السابق ف ٢٩٢ ، حسن كيرة - السابق ص ٢٠٦ .

(٢) السنهوري - السابق ص ٧١٩ ، البدراوي - السابق ص ٣٩٧ ، الصدة - السابق ص ١٠٣ ، منصور مصطفى - السابق ص ٦٦ .

يتبعه الآخرين ويترك تقدير ذلك للجهة الإدارية الخاصة [١] .

رابعا : حاجة الجار إلى ري أرضه :

يشترط لثبوت حق الشرب للجار أن يكون في حاجة إلى مياه لري أرضه وتقوم به هذه الحاجة – بداهة – إذا لم يكن لديه مورد للماء ، أو كان لديه مورد آخر للمياه غير كاف لري أرضه ، فيكون له في الحالتين حق طلب الشرب لري أرضه ريا كافيا [٢] .

بيد أن الجار المحتاج إلى فائض المياه لري أرضه قد يكون جارا لأكثر من مسقاة كل منها مملوك لشخص معين ، وفي هذه الحالة يكون له حق اختيار المسقاة التي يحصل منها على حق الشرب حسبما يرى في ذلك مصلحته وبشرط ألا يكون متعنتا في اختياره [٣] .

وأخيرا يجب ملاحظة أن الجار المحتاج لري أرضه لا يحصل على حق الشرب دون مقابل ، بل يلتزم بدفع تعويض عن ذلك للمالك يحدد على النحو الذي سنراه قريبا .

---

(١) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٦ ص ٤٤ ، وانظر : السنهوري السابق ص ٧٢٠ .

(٢) جمال زكي – السابق ص ٩١ .

(٣) السنهوري – السابق ص ٧٢١ ، وانظر : أحمد سلامة السابق ص ١٨٦ .

المطلب الثاني
حق المجرى في الفقه الإسلامي
والقانون الوضعي

****

الفرع الأول
حق المجري في الفقه الإسلامي

****

٧٠ – حق المجرى تقره أحكام الشريعة الإسلامية :

حق المجرى في الفقه الإسلامي عبارة عن : حق إجراء الماء المستحق شرعا لسقى أرض زراعية لا مجرى لها أو في حاجة إلى السقي [١] ٠

وإذا كان مكان جرى الماء في موضع مملوك لصاحب الأرض الزراعية المحتاجة للري ، فلا صعوبة في الأمر ، إما إذا كان موضع المجري في أرض مملوكة للغير ، فإن هذا الغير سواء أكان شخصا واحدا أو أشخاصا (ملاكا) متعددين – يجب عليه أن يسمح بأن تمر بأرضه المياه الكافية لري الأرض البعيدة عن مورد المياه ، ومن ثم فليس لهذا الغير منع صاحب الأرض المحتاجة للسقي من سقى أرضه ٠

هذا هو مضمون حق المجرى في أرض الغير طبقا لمبادئ الشريعة الإسلامية ، التي قررته انطلاقا من القاعدة الشرعية الواردة في قول الرسول صلى الله عليه وسلم " لا ضرر ولا ضرار " إذ أن الغير إذا قام بمنع صاحب الأرض المحتاجة للري يلحق به ضررا ، والضرر مدفوع شرعا ؛ ومن ثم فلا يجوز لصاحب الأرض التي يمر بها المجرى منع صاحب الأرض المحتاجة للري من ريها ومرور الماء في المجرى ٠

---

(١) انظر : د ٠ لاشين الغياتي – السابق ص ٨٨ ٠

وقد اختلف كلمة الفقهاء في مدى جواز نقل المجري من مكان إلى آخر بمعــرفة صاحب الأرض التي يمر بها المجرى دون رضا صاحب حق المجرى على قولين :

الأول : أنـــه لا يجــوز لصاحب الأرض التي يمر بها المجرى نقل هذا المجرى من مكان إلى آخر إلا برضا صاحب حق المجرى قياسا على عدم جواز منع جريان الماء إلى أرض الغير .

ثانيا : أن لصاحب الأرض نقل المجرى بالشروط الآتية :

أ – ألا يــؤدي إلى إضـــرار بصاحب الحق ، وهو هنا صاحب الأرض المحتاجـــة للـــري .

ب – أن يكـــون في نقل المجري منفعة لصاحب الأرض التي يمر منها المجري .

جـ– ألا يترتب على منفعته ضرر أكبر لصاحب الحق [1] .

٧١ – حق المجرى ينفذ جبرا على الغير في مقابل ضمان عادل :

يثور التساؤل : هي يجوز إجبار صاحب الأرض التي يمر بها المجري عــلى إجــراء الماء اللازم لري أرض بعيدة عن مورد الماء ، وهو ما اصطلح عــلى تســميته : بحق المجري ؟ وهل يضمن المستفيد من حق المجري تكاليف شق المجري وصيانته وتعويض صاحب الأرض التي يمر بها المجري ؟

الإجابـــة : بالإيجاب على كل التساؤلات السابقة ، فصاحب حق المجرى (المســـتفيد) هـــو الذي يتحمل تكاليف إنشاء شق المجري وصيانته وإصلاحه وتعويـــض المالك تعويضا عادلا عما قد عساه أن يلحق به من ضرر من جراء

---

(١) انظر في عرض هذه الآراء : د . لاشين الغياتي – السابق الموضع السابق .

شق المجري طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية في هذا الشأن ؛ ودليل ذلك ما جاء فـــي الأثر المروي عن الضحاك بن خليفة حين أراد أن يشق مجري في أرض محمـــد بن مسلمة ، إذ أن الضحاك بن خليفة الأنصاري أراد أن يجري ماء في بستان لمحمد بن مسلمة ليسقى أرضا له مجاورة له ، فمنعه ، فشكا ذلك إلى عمر بن الخطاب ، وقال عمر : أيضرك ذلك ، فقال : لا ، فقال له : فوالله لو لم أجد له ممرا إلا على بطنك لأمررته ٠

وما قضى به عمر يؤخذ مأخذ الإجماع لأنه حدث بمحضر من الصحابة وعلى مسمع منهم فأقروه ولم ينكره أحد منهم ٠

والأثر السابق يفيد بظاهره جواز أجراء الماء في أرض الغير بغير إذنه ويجـــبر الغيـــر على ذلك بواسطة ولي الأمر إذا منع صاحب الأرض المحتاجة للري عن المياه اللازمة لري أرضه ٠

بيـــد أنه يجب ألا يؤخذ هذا المعنى على ظاهره منعاً لإهدار حرمة حق المـــلكية ، ومن ثم فيجب حمل مضمون الأثر السابق على تخصيصه زمنيا وفي حالة واحدة فقط هي : تعنت الجار من ري أرض غيره حيث لا يوجد سبيل آخر إلى ري أرض الغيـــر إلا بشق المجرى في أرض الجار وبذلك تتسق النصوص الشـــرعية ، وهـــذا ما دعا بعض الفقهاء إلى القول بأن أرض محمد بن مسلمة يحـــتمل أنها كانت أرضا مواتا فأحياها ، وكذلك أرض الضحاك ، ومن ثم يتعين أجراء الماء فيها ولو لم يرض صاحبها (١) ٠

---

(١) انظر فيما سبق : موطأ الإمام مالك جـ ٢ ص ١٢٢ - ١٢٣ ، شرح الموطأ للباجي جـــ ٤ ص ٤٦ ، الجـــراح ليحيى بن أدم القرش ص ١١٠ مشار إليه في المرجع السابق للدكتور / لاشين الغياتي - هامش (١) ص ٩١ ٠

الفرع الثاني
حق المجرى في القانون الوضعي

****

٧٣ – تعريف حق المجرى :

حق المجرى يراد به حق صاحب الأرض المحبوسة عن مورد المياه في أن تمـر بأرض جارة المياه اللازمة لري الأرض المحبوسة عن هذا المورد . ويستبين من هذا التعريف أن حق المجرى يثبت لصالح الأرض البعيدة عن مورد الميـاه فـي أرض أخرى متصلة به ، بغض النظر عن كون هذا المورد ترعة عامة أو خاصة [١] ، ومن ثم فإن هذا الحق يتأسس على اعتبارات عديدة تتعلق بحسن استغلال الأرض الزراعية ، لأن كثيرا من هذه الأراضي لا يتصل بالنيل ولا بـإحدى الـترع المـتفرعة عـنه ، ولو لم يتقرر هذا الحق لوقع ملاك هذه الأراضـي عرضـة لتحكم الملاك الذين تتصل أراضيهم بموارد المياه ، وتعذر عـليهم فـي أحيـان كـثيرة استغلال أراضيهم ، مما قد يترتب عليه الإضرار بالاقتصـاد الوطني ، ولذلك تقرر هذا الحق لصاحب الأرض البعيدة عن مورد الميـاه ، وبمقتضـاه يحصل على المياه الكافية لري أرضه بواسطة مجرى في الأرض المجـاورة لأرضه وجبرا عن صاحب الأرض المجاورة عند الاقتضاء نظير تعويض عادل [٢] .

ويراعي أنه في حالة ما إذا كان مورد المياه هو النيل أو ترعة عامة فإنه يجـب عـلى مـالك الأرض المراد ريها والذي سيحصل على حق المجرى أن يحصل على ترخيص من وزارة الأشغال (الري) يبيح له إنشاء مأخذ المياه في

---

(١) انظر : محمد على عرفة : السابق ف ٢١٠ ، الصدة – السابق ف ٦٥ ، جمال زكي – السابق ص ٩١ ، نزيه المهدي – السابق ص ١٣٥ .

(٢) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٦ ص ٤٤ .

جســر النيل أو الترعة العامة طبقا لنص المادة ٣٦ من قانون الري والصرف ، أمــا إذا كــان مورد المياه مسقاة خاصة مملوكة للغير فإنه يجب أن يكون لذلك المــالك الحــق في آخذ المياه من هذه المسقاة ، وذلك بمقتضى اتفاق بينه وبين صــاحب المســقاة أو وفقــا لنص المادة ٨٠٨ مدني المقرر لحق الشرب إذا - توافــرت شروطها [١] ؛ وقد ورد حكم حق المجرى في المادة ٨٠٩ مدني التي تــنص على أنه يجب على مالك الأرض أن يسمح بأن تمر بأرضه المياه الكافية لــري الأراضــي الــبعيدة عــن مورد المياه ، وكذلك مياه الصرف الآتية من الأراضي المجاورة لتصب في أقرب مصرف عمومي بشرط أن يعوض عن ذلك تعويضا عادلا " .

٧٣ - شروط قيام حق المجرى :

يشترط لقيام حق المجرى توافر الشروط الثلاثة الآتية :

١ - أن يكــون طالب حق المجرى مالكا للأرض المجاورة التي يطلب فيها إنشاء المجرى :

وطالب حق المجري ينشئه على نفقته في أرض جاره ، حتى يحصل منه على المياه الكافية لري أرضه ، وسواء بعد ذلك أكانت هذه المياه تؤخذ من النيل مباشــرة ، أو من ترعة عامة ، أو من مسقاة خاصة ، وقد يكون هذا المأخذ أو ذاك مفصــولا عــن أرض الجار ، ليس بأرض جاره المباشر فقط ، بل بأرض أو أراضي أخرى تجاوز أرض هذا الأخير ، فيكون له حق المجرى على جميع هذه الأراضي التي تفصله عنه [١] وقد سبق أن رأينا أن الجار إذا أراد أخذ مياه الــري مــن الــنيل أو من ترعة عامة تعين عليه الحصول على ترخيص بذلك

---

(١) انظر : جميل الشرقاوي - السابق ص ١٠١ ، نزيه المهدي - السابــق ص ١٣٥ ، د / محسن البيه - القانون الزراعي المصري - ط ١٩٩٨م ص ٣١٧ .

مـــن الجهة الإدارية المختصة وهي وزارة الري طبقا للمادة ٣٦ من قانون الري والصرف ، وقد ثار خلاف حول مدى أهمية هذا الترخيص لإنشاء حق المجرى ذاتـــه ، فذهـــب القضاء قديما إلى أن " طلب المجرى " مستقل تماما عن " طلب الـــترخيص بانـــتفاع ميـــاه النيل أو الترعة العامة ، فلمالك الأرض البعيدة حق المطالـــبة بإنشـــاء المجرى بغض النظر عما إذا كان قد حصل مسبقا على هذا الـــترخيص أو لـــم يحصل عليه لأن الترخيص مسألة إدارية لجهة الإدارة دون غيـــرها أن تتمســـك بها ، أما طلب المجرى فمسألة مدنية تدخل في اختصاص المحاكم وحدها [1] .

ولكـــن هـــذا القضـــاء محل نظر وأصبح لا ينسجم مع إعطاء جهـــة الإدارة فـــي قـــانون الـــري والصـــرف الاختصاص باتخاذ الإجراءات اللازمة للحصـــول على حق المجرى بالإضافة لاختصاصها بالترخيص في إنشاء مآخذ لـــلمياه في جسور النيل أو الترع العامة لأنها لن تتخذ ذلك الإجراءات إلا بعد أن تمـــنح هذا الترخيص ، فإذا ما رفضت جهة الإدارة - إعطاء الترخيص لم تعد هـــناك فـــائدة من تقرير حق المجرى في الأرض التي عينها الجار ، إذ قد يأخذ ترخيصا بمأخذ للمياه في موضع آخر فتتغير الأرض التي يتقـــرر عليهـــا حق المجرى [2] .

---

(١) اســـتئناف مختلط في ١٥ فبراير سنة ١٨٩٤ مجلة التشريع والقضاء المختلط السنة السادسة ص ١٥٣ .

(٢) الســـنهوري - السابق ص ٧٣٣ ، جمال الدين زكي السابق ص ٩٣ ، أحمد سلامة السابق ص ١٨٨ ، جميل الشرقاوي السابق ص ١٠١ ، عبد المنعم الصدة - السابق ص ٩٠ ، نزيه المهدي السابق ص ١٢٦ .

٢ – أن يكون الجار في حاجة إلى ري أرضه عن طريق المجرى :

ومعـــنى هـــذا الشـــرط ألا تكون لدى الجار المحتاج لري أرضه وسيله أخـــرى لري أرضه ريا كافيا ، فإذا كانت لدية هذه الوسيلة الأخرى للري كبئر ارتوازيـــة أو مجرى أخر حصل عليه بالاتفاق مع جيرانه الآخرين ، لما جاز له المطالـــبة بحـــق المجرى ، إذ هو في غني عن طلب حق المجرى بهذه الوسيلة الأخرى ، متى كانت المياه التي يحصل عليها من هذا الطريق أو ذاك كافية لري أرضه [1] .

٣ – ذهب بعض الفقه [2] **بحق إلى أنه يجب توافر شرط ثالث فضلا عن الشـــرطين السابقين المجمع عليهما فقها وقضاء – يفهم من نص المادة ١٦ من** قـــانون الري والصرف – **هو ضرورة أن يكون صاحب الأرض البعيدة قد بذل محاولة معقولة للحصول على حق المجرى برضا ملاك الأراضي التي يجب أن يمـــر فيهـــا المجرى ، بحيث لا يجوز له أن يطلب من جهة الإدارة – (مديـــر الـــري) أو من المحكمة – إنشاء تقرير حق المجرى قبل بذل هذه المحاولة مع المـــلاك المجاورين** [3] .

وأخيـــرا فـــإن حق المجرى لا يتم إلا في مقابل تعويض على النحـــــو الـــذي ســـنراه فـــي القواعـــد المشتركة الآتي بيانها في المطلب الرابع من هذا المبحـــث .

---

(١) الصدة – السابق ف ٦٥ ، جمال الدين زكى – السابق ص ٩٤ .

(٢) أحمد سلامة – السابق ص ١٨٩ .

(٣) انظـــر في ذلك : تأييد محكمة النقض لما ذهب إليه هذا الرأي نقض مدني – في ١١ نوفمبر سنة ١٩٦٥ – مجموعة احكام النقض السنة ١٦ ص ١٠٤٣ رقم ١٦٢ .

المطلب الثالث
حق المسيل في الفقه الإسلامي
والقانـون الوضعـي

****

٧٤ - أحكام حق المسيل في الفقه الإسلامي :

حـق المسـيل هـو الحق الذي يوجب صرف الماء الفاضل عن حاجة الأرض الـزراعية أو المنازل ، أو المصانع ، أو المقاهي إلى المصارف العامة أو المجـاري العامة ، وذلك بمرورها في أرض الغير ، بواسطة مجرى ظاهر على وجه الأرض ، أو أنابيب أو ميازيب معدة لتصريف هذه المياه الغير صالحة والزائدة عن حد الاستعمال (١) .

ولا يختـلف حـق المسـيل (المصرف) عن حق المجري في غالب الأحوال ، فحق المجرى يكون لجلب الماء الصالح لأجل الانتفاع ، وحق المسيل يكـون لصـرف الماء الزائد عن الحاجة بواسطة مجرى صالحة لهذا الحق في أرض الغيـر ، وسـواء أكـان المسـيل نفسه طيبا كما في مصاريف الأرض الـزراعية وميـاه الأمطار أم كان كريها كما هو الشأن في الماء المستعمل في المنازل والمقاهي والمصانع ..... الخ .

كمـا أن نفقـات إصلاح المسيل وصيانته يلتزم بها من تقرر لـه حق الانتفاع به سواء كان ملكا لصاحب الحق أم ملكا لغيره ؛ غير أن من يقع المسيل فـي ملكه عليه أن يمكن الغير (صاحب حق الانتفاع بالمسيل) من الدخول في مـلكه حـتى يمكنه القيام بالإصلاحات والترميمات اللازمة لبقاء المسيل صالحا

---

(١) انظـر : محمـود جمال الدين زكي - المرجع السابق ص ٩٤ ، د / محسن البيه - السابق ص ٣١٩ ، د / لاشين الغاياتي - السابق ص ٩٢ .

لـــلغرض المنشأ من أجله ، فإن أبى ذلك خيره ، القاضي بين أمريـــــــن [١] ، أمـــا أن يمكـــن الغير من الدخول للإصلاح والترميم اللازمين للمسيل ، وإما أن يقوم المالك نفسه بإصلاحه من ماله وعلى نفقته الخاصة حتى لا يضار صاحب حـــق الانـــتفاع مـــن منع المالك لـــه من دخول ملكه لاتخاذ إجراءات الإصلاح والترميـــم •

وغـــنى عن البيان أن الأصل في ذلك هي ذات الأدلة التي أوردناها في حق المجرى في البند السابق ؛ وهي الاستجابة لدواعي المصلحة العامة والعمل عـــلى تحقيقهـــا ومنع الضرر عن الناس ، وأن لولي الأمر في دائرة المباح أن يوجـــب على الناس منه ما تستوجب مصلحتهم العامة إيجابه عليهم لدفع ضرر عـــنهم أو جـــلب منفعة لهم ، وأن يحظر عليهم منه ما تقتضي مصلحتهم العامة حظره عليهم دفعا لضرره عنهم [٢] .

٧٥ – مضمون حق المسيل في القانون الوضعي :

حـــق المســـيل – ويســـمى حق الصرف هو حق صاحب الأرض غير المتصلة بمصرف عام في أن يصرف الماء الزائد عن حاجة أرضه ، سواء في مصرف خاص مملوك لجاره أو بشق مصرف في أرض هذا الجار [٣].

وقد جاءت أحكام حق المسيل في المواد ٨٠٨ ، ٨٠٩ مدني والمادة ١٦ مـــن قـــانون الـــري والصـــرف ، ولـــم يكـــن الشـــارع فـــي التقـــنين القديم

---

(١) انظر : د • لاشين الغياتي – الموضع السابق •

(٢) انظر : الشيخ على الخفيف – الملكية في الشريعة الإسلامية جـــ ١ ص ١١٠ •

(٣) أحمـــد سلامة – السابق ص ١٩٠ ، وانظر : جمال زكي – السابق ص ٩٤ ، نزيه المهدي – السابق ص ١٣٨ •

يقــرر حق المسيل رغم أهميته في حسن الاستغلال الزراعي بل نص في المادة ٣٣ / ٥٤ فقــرة ٢ مــنه على أنه " ليس لصاحب الأرض التي يسقيها بآلات أو ترع أن يجبر أصحاب الأراضي التي دونه على قبول مياهه بأراضيهم " ٠

غيــر أنــه تدارك هذا النقص في لائحة الترع والجسور في المادة ١٥ مــنها؛ ولمــا كانت هذه اللائحة غير سارية على الأجانب ، فقد أصدر المشرع الوضــعي القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩١٢ بتعديل المادة ٥٤ من التقنين المختلط ، وتضــمن التقــنين المدنــي الحــالي وقانون الري والصرف هذا الحق في ذات النصوص التي قررت حق المجرى [١] ٠

وحــق المســيل عــلى النحو السابق لا يتقرر إلا من أجل صرف المياه المتخــلفة بعــد الري لا المياه التي تنحدر بفعل الطبيعة من الأراضي المرتفعة كميــاه الأمطار [٢] ؛ والمياه المنزلية ؛ ومخلفات مياه المصانع والمقاهي ، لأن الأخيــرة يمكن أن يتقرر عليها حق ارتفاق المسيل [٣] ؛ وإذا ما تقرر عليها حق ارتفــاق المسيل فإن الأمر في القانون الوضعي لا يخالف أحكام الفقه الإسلامي عــلى أساس أن ما يطلق عليه قيود الملكية في القانون الوضعي تسمى " حقوق ارتفاق " في الفقه الإسلامي [٤] ٠

٧٦ – صور حق المسيل :

لحق المسيل صورتان :

---

(١) انظر : جمال الدين زكي – السابق ص ٩٥ ٠

(٢) السنهوري – السابق ف ٤٥٢ ٠

(٣) عبد المنعم الصدة – السابق ص ٩٢ هامش (١) ٠

(٤) انظر : الشيخ على الخفيف – السابق ص ١٤٢ ٠

الأولى : وهي التي تقابل حق المجرى فتتوافر متى كانت الأرض غير متصلة بمصرف عام ، فيسوغ لمالكها حينئذ أن يشق في أرض جاره مصرفا يصل أرضه بأقرب مصرف عام [١] .

غير أن حق المسيل يتميز عن حق المجرى في هذه الصورة بأنه لا يجيز سوى صرف المياه إلى أقرب مصرف عام ، ومن ثم لا يجوز إنشاء قناة في أرض الجار لتصل منها مياه الصرف إلى مصرف خاص يملكه هذا الأخير أو يملكه غيره [٢] ، وذلك عكس حق المجرى الذي يتقرر للوصول إلى أي مورد للمياه يستوي أن يكون نهر النيل أو ترعة خاصة .

ورغم أن هذا الحكم منتقد إلا أنه لامناص من التسليم به نزولا [٣] على صريح المادة ٨٠٩ مدني حيث كان يجب التسوية بين حق المجري وحق المسيل في هذا الشأن من حيث جواز صرف المياه في مصر عام أو خاص .

الثانية : وهي الصورة المقابلة لحق الشرب فصاحب حق المسيل له أن يستعمل مصرف جاره في إسالة الماء الزائد عن حاجة أرضه بعد استيفاء هذا الأخير لحاجته منه ، فيجب كما في حق الشرب أن يكون للمالك مصرف خاص وقد استوفى حاجته منه ، وإن يكون طالب حق المسيل جارا له ، وأرضه ملاصقة للمصرف الخاص ، ومن ثم لا يكفي أن تكون أرضه ملاصقة للأرض

---

(١) انظر : أحمد سلامة - السابق ص ١٩٠ .

(٢) انظر في ذلك : محمد على عرفة - السابق ص ٢١٩ ، السنهوري السابق ص ٧٣٠ الصدة - السابق ص ٩٢ ، جمال زكي - السابق ص ٩٦ .

(٣) أحمد سلامة - السابق ص ١٩٠ .

التي يخترقها المصرف الخاص – عكس ما رأينا في حق الشرب – حيث لم يجز المشرع في حق المسيل مرور مياه الصرف في أرض الغير إلا لتصل إلى أقرب مصرف عام [١] .

ورغم أن ذلك هو رأي جمهور الفقه المصري ، إلا أن الرأي الأولى بالقبول في نظرنا هو ما ذهب إليه البعض [٢] من أن رأي الجمهور وأن كان له ما يسنده من ناحية التحليل اللفظي للنصوص إلا أن المفهوم بوجه عام من مجموع النصوص أن صاحب الأرض البعيدة ينبغي أن يصل إلى المصرف الخاص بالوسيلة الممكنة ولو يشق ممر لمياه الصرف حتى تصب عن طريقة في المصرف الخاص للمالك الذي يوجد المصرف في ملكه ، فلو فرضنا أن قطعة أرض يفصلها عن المصرف العام مسافة طويلة في حين أنها مجاورة لقطعة أرض لها مصرف خاص ، فإنه من غير المعقول أن يكلف مالكها بشق مصرف في هذه القطعة الطويلة حتى يصل إلى المصرف العام مع أن شق ممر في أرض الجار صاحب المصرف الخاص أيسر تكلفة والقاعدة أنه عند تعدد المضار يجب اختيار الأخف منها [٣] .

٧٧ – شروط حق المسيل :

يشترط لقيام حق المسيل في الصورتين :

---

(١) جمال زكي – السابق ص ١٩٦ ، محمد على عرفة – السابق بند ٢١٩ ، الصدة – السابق ف ٦٦ .

(٢) السنهوري – السابق ص ٧٣٣ بند ٤٥٣ (هامش ٣) من ذات الصحيفة ، أحمد سلامة – السابق ص ١٥١ .

(٣) أحمد سلامة – السابق – الموضع السابق .

(١) أن تكــون الوسيلة الوحيدة لصرف مياه المجار هي حصوله على حــق المسيل في أرض جاره ، فإذا كانت لديه وسائل أخرى ، كأن استطاع أن يصــرف الميــاه عن طريق آخر ولو كان بعيدا ، أو حصل بالاتفاق مع جيران آخرين على حق المسيل في أراضيهم لم يعد له حاجة بعدئذ في طلب حق المسيل في أرض جاره [١] .

(٢) أن يوجــد جــار مــالك لــلأرض المجاورة للأرض الملاصقة للمصرف العام أو المصرف الخاص على الخلاف السابق ذكره [٢] .

(٣) أن يســتوفى صاحب المصرف الخاص حاجته أولا من الصرف طبقا لصريح المادة ٨٠٩ مدني ٠

(٤) ألا يتوافر لدى طالب حق المسيل في أرضه مصرف خاص [٣] . (م ٦ من قنون الري والصرف) ٠

---

(١) السنهوري – السابق رقم ٤٥٢ ، جمال زكي – السابق ص ٩٧ ٠

(٢) نزيه المهدي – السابق ص ١٤١ ٠

(٣) انظــر في استخلاص هذا الشرط : السنهوري – السابق ص ٧٣٤ ، أحمد سلامة – السابق ص ١٩٢ ، إسماعيل غانم – السابق ص ١٩١ هامش (١) الصدة – السابق ص ١٠٩ ٠

المطلب الرابع
الأحكام المشتركة بين القيود الثلاثة السابقة

****

٧٨ – تمهيد :

هناك قواعد مشتركة بين القيود الثلاثة السابقة حق الشرب وحق المجرى وحق المسيل ، وهذه القواعد هي :

١ – إجراءات المطالبة بها .

٢ – والتعويض عنها .

٣ – والإصلاحات الضرورية للمساقي والمصارف .

٤ – واختصاص الجهة الإدارية بمنازعات الري والصرف .

٧٩ – أولا : إجراءات الحصول على واحد من الحقوق الثلاثة :

تمر إجراءات الحصول على أحد الحقوق الثلاثة بمرحلتين :

المرحلة الأولى : مرحلة التراضي مع الجار الذي تقرر القيد على ملكه وهذه المرحلة تعني أن يتراضى الطرفان على أي من هذه الحقوق ، وإلا لم يكن ثمـة بيـد من المرحلة الثانية ، مرحلة الإجبار ، فالمشرع الوضعي يفضل أن يتراضى الجيران على إنشاء ارتفاق بالمجرى أو الشرب أو المسيل [١] .

المرحلة الثانية : مرحـلة الإجـبار ، وهـي تعني أن الطرفين إذا لم يتراضيا على إنشاء الحق المطلوب ، سلك طالب الحق الطريق الإجباري ، ويبدأ ذلك برفع شكواه لمدير عام الري، الذي يأمر بإجراء التحقيق فيها ويطلب المحقق جميـع الخرائط والمستندات التي يستلزمها بحث الطلب في خلال مدة لا تجاوز

---

(١) انظر : أحمد سلامة – السابق ص ١٩٢ .

أسبوعين من تاريخ وصول الطلب إليه ويتولى مدير أعمال هندسة الري إجراء هــذا التحقيق في موقع المسقاة أو المصرف ، على أن يعلن بكتاب موصى عليه مصــحوب بعــلم الوصـــول كل ذي شأن ورئيس الجمعية الزراعية بالناحية أو وكلائهــم الرســميين بالمكـــان والناحية اللذين يحددهما قبل الانتقال إلى الموقع المذكور بأربعة عشر يوما على الأقل ، ويرفع نتيجة هذا التحقيق إلى مدير عام الــري الــذي عــليه أن يصدر قرار مسببا بإجابة الطلب أو رفضه بعد استيفاء الــتحقيق ويجب أن يصدر هذا القرار خلال شهرين من تاريخ استيفاء الخرائط والمســتندات ويعلن القرار المذكور لكل ذي شأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول وينفذ القرار بالطريق الإداري بعد أداء التعويض لجميع الأشخاص الذين لحقهم ضرر منه [١] .

وإذا صدر القرار لصالح أكثر من شخص جاز لتفتيش الري أن يرخص لواحد منهم أو أكثر في تنفيذ القرار نيابة عن الآخرين ، ولمن نفذ القرار الرجوع على الباقين بما يخص كلا منهم في التكاليف بنسبة مساحة أرضه [٢] .

وأخيــرا فإن القرار الذي يصدر في شأن الطلب بالقبول أو الرفض إنما هو قرار إداري يجوز الطعن فيه أمام القضاء الإداري [٣] ؛ غير أنه يظل واجب التــنفيذ حــتى يتم إلغاؤه ، وتعد مخالفة هذا القرار جريمة يعاقب عليها بالغرامة الــتي لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تجاوز مائة جنيه ؛ وتختص بتوقيعها لجنة

---

(١) انظــر : المــادتين ١٦ ، ١٧ ، من قانون الري والصرف المعدل بالقانون ٢٦ لسنة ١٩٥٦ .

(٢) م ١٨ وانظر المادتين ١٦ ، ١٧ من قانون الري والصرف المذكور .

(٣) السنهوري السابق ص ٧٢٢ ـ أحمد سلامة - السابق ص ١٩٣ .

إدارية معينة [١] • (انظر المادة ٦٧ / ٢ من قانون الري والصرف) •

٨٠ – ثانيا : تعويض الضرر الناشيء عن تلك الحقوق :

القاعدة أن تقرير أي من حقوق المجري والشرب والمسيل لا يكون دون مقابل يدفع للمالك نتيجة القيد الذي تقرر على ملكه ، بيد أن هذا الملك قد يصاب بضـــرر آخر نتيجة استعمال أي من هذا الحقوق الثلاثة ، وبذلك يتصور وجود نوعـــان من الأضرار يستلزمان تعويضين ، تعويض يمثل المقابل لتقرير الحق؛ وتعويض عن الأضرار التي عساها تنشأ نتيجة استعمال هذا الحق [٢] •

أ – أمـــا بالنسبة للتعويض الناشئ عن تقرير الحق فإنه يختلف في حق الشرب عنه في حق المجرى والمسيل •

(١) ففـــي حـــق الشرب يشمل التعويض جزءا من مصروفات إنشاء المسقاة وقت تقرير الانتفاع محسوبا بنسبة مساحة الأرض التي تنتفع من المسقاة أو المصـــرف إذا كان الانتفاع كليا ، إما إذا كان الانتفاع جزئيا ، تعين مراعاة ذلـــك فـــي تقديـــر التعويض الذي يكون بنسبة مساحة الأرض وبنسبة انتفاعها الجزئي من المسقاة أو المصرف [٣] ، فإذا تعاقبت طلبات حق الشرب من المسقاة من الجيران في تواريخ مختلفة فإنه يجب على كل جار لاحق أن يتحمل حصته فـــي نفقـــات الإنشـــاء ويـــرد لمن سبقه من الجيران وللمالك نصيبه من هـــذه الحصـــة [٤] •

(١) انظـــر في تشكيل هذه اللجنة م ٧٥ من قانون الري والصرف المضافة بالقانون ٢٩ لسنة ١٩٥٦ المعدلة بق ٣٨٥ سنة ١٩٥٦ •

(٢) انظر : أحمد سلامة – السابق ص ١٩٣ •

(٣) عبد الرزاق السنهوري – السابق ف ٤٨٨ ، جمال زكي – السابق ص ٩٨ •

(٤) عـــبد الرزاق السنهوري – السابق ص ٧٢٣ – ٧٢٥ ، أحمد سلامة – السابق ص ١٩٤ •

ويراعي أن التعويض الذي يدفعه طالب حق الشرب لا يمتد إلى ما يقابل جزءا من ثمن الأرض التي حفرت المسقاة فيها ، فهي تظل ملكا خالصا لصاحبها [١] .

(٢) أما بالنسبة لحقي المجرى والمسيل فيفرق بين ما إذا كان المطلوب شق مروة أو مصرف في أرض الجار وهنا يشمل التعويض- فضلا عن ثمن الأرض التي تشغلها المسقاة أو المصرف - كافة الأضرار المؤقتة التي تنجم عن أعمال الإنشاء ، والأضرار الدائمة التي تتمثل في نقص قيمة الأرض نتيجة شق قناة لا فائدة له فيها وليس من شأنها تيسير الزراعة بها [٢] ، أما إذا كان المطلوب هو مجرد الانتفاع بمسقاة المالك أو بمصرفه كان التعويض هو نصيب الطالب في نفقات الإنشاء بحسب ما ارتأيناه في حق المجرى .

ب - أما بالنسبة للتعويض عن الأضرار التي تنشأ من استعمال الحق فهو لا يتصور في حق الشرب ، ومن ثم فهو قاصر على حقي المجرى والمسيل وفي ذلك تقضي المادة ٨١٠ مدني على أنه " إذا أصاب الأرض ضرر من مسقاة أو مصرف يمر بها سواء كان ذلك ناشئا عن عدم التطهير أم عن سوء حالة الجسور فإن لمالك الأرض أن يطلب تعويضا كافيا عما أصابه من ضرر" ، والتعويض هنا يقدر على أساس قواعد المسئولية التقصيرية ، فهو يكون كاملا عن جميع الأضرار سواء كان تلف الزراعة لانسياب المياه أم امتناع الزرع على سطح المروي أو المصرف أم غير ذلك ، ويستوي أن يكون الفعل

---

(١) الصدة - السابق ص ١٠٥ ، حسن كيره - السابق ص ٢٠٧ ، أحمد سلامه - السابق - ص ١٩٤ .

(٢) جمال زكي - السابق ص ٩٩ ، محمد على عرفه - السابق ص ٣١٤ .

الــذي أصاب صاحب الأرض بضرر هو عدم التطهير أو سوء حالة الجسور أو أي سبب آخر ينسب إلى خطأ المالك المنتفع [١] .

هذا وقد أجازت المادة ٣١ من قانون الري والصرف القيام بإجراء وقائي فـــي هــذا الشــأن حيث تقضي بأنه : إذا رأي مدير عام الري بناء على تقرير الباشمهندس أو شكوى من ذي شأن أن أحد المساقي أو المصارف الخاصة أصبح عديم الفائدة ومضرا ،وأمكن الاستغناء عنه لوجود طريق آخر للري أو للصرف جاز له أن يصدر قرارا بسد أو إبطال تلك المسقاة أو المصرف وإلزام أصحابها بالتنفيذ في موعد معين وإلا جاز للتفتيش إجراء ذلك على نفقتهم .

كما تقضي المادة ٧٧ من ذات القانون على أنه " في جميع الأحوال التي يقضي فيها هذا القانون أداء تعويض تقدر قيمته – عند عدم الاتفاق عليه وديا – لجــنة تشـــكل برياسة مفتش الري أو من ينيبه وعضوية مفتش المساحة وعمده البلد ، ويصدر قرارهًا بأغلبية الأداء ويكون نهائيا .

وأخيرا ثار التساؤل عن موعد دفع التعويض،هل يجب أن يدفع مقدما ؟ كـــان المشروع التمهيدي لنص المادة ٨٠٩ مدني يقضي بذلك ، ولكنه حذف في مجـــلس الـــنواب واستبدل به النص الذي يقول " أن يكون التعويض عادلا " [٢] ولكن قانون الري والصرف [٣] عاد وقرر ؛ هذا الحكم في المادة ١/٢٦ منه التي تــنص عـــلى أنه " ينفذ القرار الصادر طبقا لأحكام المادتين السابقتين بالطريق الإداري بعد أداء التعويض لجميع الأشخاص الذين لحقهم ضرر منه " .

---

(١) انظـــر : مجموعة الأعمال التحضيرية جـــ ٦ ص ٤٥ ، أحمد سلامه – السابق ص ١٩٥ ، الصدة – السابق ص ٩٤ .

(٢) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية جـــ ٦ ص ٣٩ .

(٣) رقم ١٢ لسنة ١٩٨٤م .

ولمـــا كان هذا القانون لاحقا على القانون المدني فإنه يكون قد فسخ حكم هذا الأخير [١] .

كمـــا أن المـــادة ١٨ / ١ من قانون الري والصرف تنص على أنه " لا يـــنفذ القـــرار الصـــادر بمقتضى المادتين السابقتين إلا بعد أداء تعويض لجميع الأشـــخاص الذيـــن لحقهـــم ضرر من هذا القرار " ؛ ويستبين من هذه المادة أن الـــتعويض لابـــد أن يدفـــع مقدمـــا ممـــا يـــؤدي إلى القول بعدم جواز تقسيط مبـــلغ الـــتعويض " [٢] وبذلك يجوز لصاحب الأرض الذي يتقرر عليها أي من الحقـــوق الثلاثة وبذلك يجوز لصاحب الأرض الذي يتقرر عليها أي من الحقوق الـــثلاثة أن يمتـــنع عن البدء في أعمال الإنشاء إلا بعد الحصول على التعويض كاملا .

وتختص بالفصل في المنازعات الخاصة بالتعويض " لجنة تشكل بدائرة كـــل محافظـــة برئاســـة قاض يندبه به رئيس المحكمة الابتدائية في المحافظة ، وعضوية وكيل مديرية الري ، ووكيل تفتيش المساحة ، ووكيل مديرية الزراعة بالمحافظـــة ، أو من يقوم مقامهم ، ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحا إلا بحضور ثلاثـــة من أعضائها بينهم الرئيس ، ويجب أن يصدر القرار بأغلبية الأصوات ، وعـــند تســـاوي الأصوات يرجح الجانب الذي منه الرئيس ، ويكون القرار قابلا للطعن فيه أمام المحكمة المدنية المختصة ، ولكن لا يترتب على الطعن فيه وقف تـــنفيذه [٣] ، وإذا رفض صاحب الشأن قبول التعويض المقرر أو تعذر أداؤه إليه

---

(١) د / أحمد سلامة – السابق ص ١٩٥ .

(٢) أحمـــد ســـلامة – السابق ص ١٩٦ ، انظر محمد على عرفة – السابق ص ٢٧٢ ، واستئناف مختلط في ٧ مايو سنة ١٩٢١ – السنة ٢٣ ص ٣٠٦ .

(٣) مادة ٨٢ من قانون الري والصرف رقم ١٢ لسنة ١٩٨٤م .

أودع خـزانة التفـتيش المختص لحساب ذوي الشأن مع إخطارهم بذلك بكتاب موصـى عـليه بعلم وصول ، ويعتبر الإيداع في حكم أداء التعويض ، ومن ثم يجوز بعد حصوله تنفيذ القرار بالطريق الإداري [١] ٠

٨٢ - ثالثا : الالتزام بالإصلاحات الضرورية للمساقي والمصارف :

تقضـي المادة ٨١١ مدني مصري بأنه " إذا لم يتفق المنتفعون بمسقاة أو مصـرف على القيام بالإصلاحات الضرورية جاز إلزامهم بالاشتراك فيها بناء عـلى طلب أي واحد منهم " كما تقتضي المادة ١١ من قانون الري والصرف[٢] على أن أصحاب الأراضي المنتفعة بالمساقي والمصارف الخاصة مكلفون على نفقتهم بتطهيرها وصيانتها وحفظ جسورها في حالة جيدة ٠

والنصـان السـابقان اشـتملا عـلى حكم عام يشمل جميع صور تعدد المنـتفعين بمصـرف خـاص أو مسقاة خاصة ، سواء كانوا جميعا قد اشتركوا فـي الإنشاء أو أن واحدا منهم كان هو المنشئ وثبت للباقين حق الانتفاع [٣] ، ويسـتوي أيضا أن يكون بعضا منهم مالكا والبعض الآخر له حـق الشرب أو المسـيل [٤] ففـي جميـع هـذه الصور يجب على ملاك الأراضي المنتفعة بالمسـاقي الخاصـة تطهيرها وإزالة جميع النباتات الضارة والحشائش المعوقة لسير المياه فيها وصيانتها وحفظ جسورها في حالة جيدة (م ١٠ من قانون الري والصرف) ٠

---

(١) انظر : المادتين ١٧ / ١٨ من قانون الري والصرف المذكور ٠

(٢) رقم ١٢ لسنة ١٩٨٤م ٠

(٣) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٦ ص ٤٥ ٠

(٤) انظـر : السنهوري - السابق ص ٧٢٦ ، أحمد سلامه - السابق ص ١٩٦ ، وانظر د / أحمد سلامه - السابق ص ١٩٧ ٠

فالنفقات التي يلزم بها كل منتفع هي التطهير والصيانة وحفظ الجسور ، وتقـدر علـى أسـاس نسبة مساحة الأرض متى كان الانتفاع كاملا ، فإذا كان الانتفاع جزئيا دخل في التقدير بجانب مساحة الأرض مقدار الاستفادة [١] .

وإذا لـم يقـم المنـتفعون بالمساقي والمصارف الخاصة بالإصلاحات المذكورة طواعية " جاز مدير عام الري بناء على تقرير الباشمهندس أو شكوى مـن ذوي الشأن أن يكلفهم بتطهير المسقاة أو المصرف أو بصيانتهما أو بترميم جسورهما أو بإعادة الجسور في موعد معين ، وإلا قام تفتيش الري بإجراء ذلك وتحصـيل الـنفقات بالطـرق الإدارية من أصحاب الأراضي كل بنسبة مساحة أرضـه الـتي تنـتفع بالمسـقاة أو المصرف ويحسب ضمن هذه النفقات قيمة التعويض عن كل أرض تكون قد شغلت بناتج التطهير [٢] .

ولعـل حكمـة ذلك أن إصلاح المساقي والمصارف الخاصة ليس أمرا يعـني المنـتفعين بهـا فحسـب ، بل يعني أيضا المصلحة العامة في الاقتصاد الزراعـي [٣] .

ويـرى الفقه المصري [٤] أن التزام المنتفع بنفقات الإصلاح ليس التزاما عينيا ومن ثم فهو لا يسقط حتى ولو تخلى المدين به عن استعمال المصرف أو المسقاة .

٨٣ - رابعا : الجهة المختصة بالفصل في منازعات الري والصرف :

ثـار جـدل كـثير حـول تحديد الجهة المختصة بنظر منازعات الري

---

(١) د / أحمد سلامه - السابق - الموضع السابق .

(٢) رقم ١٢ لسنة ١٩٨٤م .

(٣) مادة ١٢ من قانون الري والصرف .

(٤) السنهوري - السابق ص ٧٢٧ .

والصـــرف حيــث كـــانت محل خلاف فقهي وقضائي وتشريعي في ظل التقنين المدني القديم ولائحة الترع والجسور الصادر بشأنها الأمر العالي في ٢٢ فبراير ١٨٩٤ .

وقـد قطع قانون الري والصرف رقم ١٢ لسنة ١٩٨٤م كل جدل حول تحديد الجهة الإدارية المختصة بنظر منازعات الري والصرف .

فالجهة المختصة بمنازعات الري والصرف هي الجهة الإدارية المختصة وهـي تفـاتيش الـري ، كما تختص الجهة الإدارية السابقة بنظر جرائم الري والصرف ما عدا القرارات الصادرة طبقاً لأحكام المادتين ١٨ ، ٢٣ ، وفي ذلك تـنص المادة ٧٥ مكرر من قانون الري والصرف (المضافة بالقانون رقم ٢٩ لسـنة ١٩٥٦ والمعدلـة بالقانون رقم ٣٨٥ لسنة ١٩٥٦ والقانون رقم ١٦ لسنة ١٩٥٩ والقـانون رقـم ١٢ لسـنة ١٩٨٤م)على أن " يختص بالفصل في هذه الجـرائم لجنة إدارية تشكل من المحافظ أو من ينوب عنه رئيسا ومن عضو من مصـلحة الري يندبه وزير الأشغال العمومية (الري) وعضو يختاره المحافظ من الملاك الزراعيين في المحافظة " .

غيـر أن المـادة ٣٧ مـن قانون المرافعات الحالي تقضي باختصاص المحكمـة الجـزئية بالحكم في الدعاوى المتعلقة بالانتفاع بالمياه وتطهير الترع والمساقي والمصارف .

ولعل الشارع أراد بهذا الحكم الوارد في قانون المرافعات اقتصار نطاقه عـلى الدعـاوى المتعـلقة بتثبيت حق سابق إذا حصل اعتداء عليه [1] ، وبهذا

---

(١) أحمـد سلامة – السابق ص ١٩٨ ، السنهوري – السابق ص ٧٣٢ هامش (١) ، الصـدة ص ٩٦ ، وقـارن نقض مدني في ٣١ يناير سنة ١٩٦٣ ، مجموعة أحكام النقض – السنة ١٤ ص ٢٠٣ رقم ٣٧ .

التفسير يمكن اتساق النصوص الواردة في قانون المرافعات والنصوص الواردة في قانون الري والصرف ، ومن ثم لا يبقى في اختصاص المحاكم العادية سوى المنازعات المتعلقة بأصل الحق كالدعاوى التي يكون موضوعها اكتساب حق ارتفاق على أرض الغير بالتعاقد أو التقادم ، والدعاوى التي يطلب فيها المدعي تثبيت ملكيته لمسقاة أو مصرف في مواجهة من ينازعه في الملكية [١] .

---

(١) انظر : د . محمد على عرفة – السابق ف ٢٢٥ ، جمال زكي – السابق ص ١٠٤ .

المبحث الثالث

قيـــود التلاصـــــق في الجـوار

****

٨٣ - تمهيد وتوضيح :

نقسم هذا المبحث إلى مطلبين :

المطلب الأول : في حق المرور ·

المطلب الثاني : حق وضع الحدود ·

فحق المرور وحق وضع القيود هما القيدان اللذان يرجعان إلى التلاصق في الجوار في نطاق الملكية الزراعية ·

المطلب الأول

فـي حـــــق المـــــرور

Droit de poss age

****

٨٤ - تعريف حق المرور :

حق المرور باعتباره قيدا على الملكية هو : حق مالك الأرض المحبوسة عـــن الطريق العام في الحصول على ممر ملائم في الأرض المجاورة لأرضه للوصول إلى الطريق العام [١] ؛

ويـــبين مـــن هـــذا التعريف أن بعض العقارات قد تحتاج إلى أن يتقرر لخدمـــتها حـــق المرور على الأراضي المجاورة حتى يمكن أن تتصل بالطريق العام [٢] ؛ وقد يتعذر الاتفاق على ذلك بين ذوي الشأن ، فقرر المشرع الوضعي

---

(١) جمال زكي - السابق ص ١٠٥ ·

(٢) انظر : نزيه المهدي - السابق ص ١٥٤ ، الصدة - السابق ص ٩٩ ·

لأصـــحاب هذه العقارات المحبوسة عن الطريق العام حق المرور القانوني على الأراضي المجاورة لها للوصول إلى هذا الطريق العام في مقابل تعويض عادل ، ولا أهميـــة لـــنوع الأرض الـــتي يتقرر عليها حق المرور ، إذ قد تكون أرضا زراعيـــة أو أرضـــا فضـــاء ، مسورة أو غير مسورة ، كما لا أهمية لنظامها القانوني ، إذ قد تكون أرضا مملوكة لأحد الأفراد أو مملوكة للدولة بملكية عامة أو خاصة ، كما قد تكون أرضا موقوفة [١] .

٨٥ - مفهوم الانحباس المنشئ لحق المرور وشروطه :

تنص المادة ٨١٢ مدني على أنه :

١ - مالك الأرض المحبوسة عن الطريق العام ، أو التي لا يصلها بهذا الطـــريق ممـــر كاف إذا كان لا يتيسر له الوصول إلى ذلك الطريق إلا بنفقـــة باهظـــة أو مشـــقة كبيرة ، له حق المرور في الأراضي المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال أرضه واستعمالها على الوجه المألوف مادامت هذه الأراضي محبوسة عـــن الطريق العام ، وذلك في نظير تعويض عادل ، ولا يستعمل هذا الحق إلا فـــي العقار الذي يكون المرور فيه أخف ضررا وفي موضع منه يتحقق فيـــه ذلـــك .

٢ - عـــلى أنه إذا كان الحبس عن الطريق العام ناشئا عن تجزئة عقار تمت بناء على تصرف قانوني ، وكان من المستطاع إيجاد ممر كاف في أجزاء هذه العقار ، فلا تجوز المطالبة بحق المرور إلا في هذه الأجزاء " .

ويبين من هذه المادة أنها تضمنت أحكام حق المرور وشروطه .

---

(١) انظر : السنهوري - السابق ف ٤٦٩ ، محمد على عرفه - السابق ف ٢٢٩ .

وأساس نشأة حق المرور هو أن تكون أرض الجار محبوسة عن الطريق العـام ، أي محاطـة من جميع الجوانب بأرض الجار أو الجيران بحيـث لا يوجـد سـبيل لمـنفذ إلى الطـريق العام إلا بالمرور في إحدى هذه الأراضي المجاورة [١] .

وقد بينت المادة السابقة أن الانحباس المبيح لإنشاء حق المرور قد يكون انحباسا كليا وقد يكون انحباسا جزئيا .

الانحباس الكلي : يتحقق حينما لا يوجد للأرض أي ممر – كاف أو غير كاف – يصلها بالطريق العام .

والانحـباس الجـزئي : يـتحقق إذا وجد ممر غير كاف يصل الأرض المحبوسـة بالطـريق العام . ومعيار المرور غير الكافي طبقا للمـادة ٨١٢ مدنـي : الممر الذي لا ييسر الوصول إلى الطريق العام إلا بمشقة كبيرة أو نفقة باهظـة ، ومـثاله أن يكون الممر الذي يوصل بين الأرض الزراعية والطريق العـام لا يكفي إلا لمرور المشاة ، ومن ثم لا يستطيع المالك أن يستعمله لمرور مواشـيه وعـرباته اللازمة لاستغلال زراعته ، أو يكون هذا الممر منحدرا إلى درجـة تجعـل مرور المواشي والعربات فيه أمرا شاقا ومحفوفا بالمخاطر [٢] ، ولكـن لا يـتحقق الانحباس عن الطريق العام إذا كان الممر غير كاف إلا ببذل جهـد معقول ونفقة معقولة تتناسب مع قيمة العقار حتى ولو كان غير مريح في تلك الصورة [٣] .

---

(١) نزيه المهدي – السابق ص ١٥٦ .

(٢) انظر : الصدة – السابق ص ١٥٧ ، نزيه المهدي – السابق ص ١٥٧ .

(٣) انظر : السنهوري – السابق ص ٧٥٦ – ٧٥٧ ، البدراوي – السابق ص ٧٨ .

ولا يتحقق الانحباس أيضا إذا كان للأرض حق إرتفاق بالمرور على الأرض المجاورة ، تقرر بالاتفاق أو كسب بالتقادم • أما إذا كان للمالك ممر كاف يستعمله للوصول إلى الطريق العام وكان يستند في استعماله إلى حق ارتفاق متنازع فيه أو على مجرد التسامح من جاره ، فقد صار خلاف في هذا الصدد فذهب بعض الفقه إلى تحقق الانحباس في هذا الفرض ، لأن حق المرور المتنازع فيه لا يستطيع أن يطمئن له الجار ، إذ قد يتضح أنه لا يملك هذا الحق فيبقى مركزه مزعزعاً معلقا على نتيجة البت في النزاع ، كما أن حق المرور المحمول على التسامح مكرمة قد يرجع فيها المالك المتسامح ، وقد لا يريد الجار حمل هذه المكرمة في عنقه مدة طويلة [١] •

ونحن من جانبنا نميل إلى هذا الرأي لا تساقه مع الواقع العملي ، وأن كان جمهور الفقه المصري [٢] يرى أن الانحباس هنا لا يقوم متى كان للمالك ممر كاف يستعمله للوصول إلى الطريق العام •

وأخيرا فإن الانحباس لا يتحقق إذا كان نتيجة لفعل مالك الأرض المحبوسة سواء كان فعلا ماديا كان بنى على أرضه فسد بالبناء الممر الذي كان له ، أم كان تصرفا قانونيا كنزوله عن حق ارتفاق بالمرور كان مقررا لأرضه ، ففي هذه الأحوال وأمثالها لا يجوز للمالك أن يطالب بحق المرور على الأراضي المجاورة [٣] •

---

(١) السنهوري – السابق ص ٧٥٥ – ٧٥٦ •

(٢) البدراوي – السابق ص ٧٨ ، جمال زكي السابق ص ١٠٨ ، محمد على عرفة – السابق ف ٢٢٩ ، إسماعيل غانم – السابق ص ١١٦ ، الصدة – السابق ف ٧٥ ، منصور – السابق ص ١٠٨ •

(٣) جمال زكي – السابق ص ١٠٨ ، الصدة – السابق ف ٧٥ •

٨٦ - أثر زوال انحباس الأرض المحبوسة على حق المرور :

إذا انفك الحبس عن الأرض المحبوسة فأصبح لها منفذا إلى الطريق العام كأن تشق الدولة بجوارها طريقا ، أو يكسب مالكها ملكية الأرض التي تفصلها عن الطريق العام ، فإنه :

من البديهي أن المالك لا يستطيع المطالبة بحق المرور في الأرض المجاورة لأن الانحباس قد زال قبل الحصول على حق المرور ، غير أن الخلاف قد ثار حول أثر زوال انحباس الأرض على حق المرور الذي تقرر لها فعلا بعد حصول المالك عليه فذهب رأي في الفقه [1] إلى أن مالك الأرض المحبوسة يستبقى حق المرور الذي تقرر له حتى بعد زوال الانحباس عن أرضه استنادا إلى أنه أصبح ذو حق ارتفاق على الأرض المجاورة لا يزول إلا بأحد الأسباب التي حددها القانون لزوال حق الارتفاق ، وليس من بينها انفكاك الحبس .

بينما ذهب الرأي الآخر في الفقه - إلى زوال حق المرور بانفكاك الحبس عن الأرض التي تقرر لها ذلك لأن هذا الحق مقيد في قيامه وبقائه بوجود الانحباس واستمراره ويكون لصاحب الأرض المجاورة أن يطلب انهاءه بعد أن أصبح للأرض التي كانت محبوسة ممر إلى الطريق العام في غير أرضه بشرط أن يلتزم برد التعويض الذي أخذه في مقابله بعد أن يستنزل منه جزءا مناسبا

---

(١) انظر في عرض هذا الرأي : جمال زكي - السابق - ص ١٥٩ ، ومن أشار إليهم من الفقهاء في هامش (١) ، نزيه المهدي - السابق ص ١٥٩ ومن أشار إليهم من الفقه الأجنبي كبودري وشوفر جـ ٦ ص ١٠٥٠ ص ٧٨٧ ، ديمولومب جـ ١٢ ص ٦٤٣ ، ونقض فرنسي في ٣٠ يونيه ١٩٠٣ سيرى ١٩٠٤ - ١٠٠١ .

للفترة التي استعمل فيها المالك فعلا حق المرور في أرضه [١] .

ونحـــن نعـــتقد أن هـــذا الرأي الأخير هو الأولى بالقبول لأنه يتفق مع صريح المادة ٨١٢ السابقة ، من ناحية ، ومن ناحية أخرى فقد سبق أن رأينا أن حـــق المـــرور ليس بحق ارتفاق حقيقي ، وإنما هو قيد على الملكية الزراعية ، وهذا القيد منوط بانحباس الأرض عن الطريق العلم ، فإذا زال الانحباس لم يعد للقيد المذكور حكمة معقولة .

٨٧ – من له حق المطالبة بالمرور :

من المتفق عليه أن المطالبة بحق المرور تكون لمالك الأرض المحبوسة طـبقا لـنص المـادة ٨١٢ السابقة ، كما أنه من المتفق عليه فقها وقضاءا أن المطالـبة بحـق المرور تكون أيضا لكل ذي حق عيني على الأرض المحبوسة يخـول له اسـتعمالها أو استغلالها ، مادام أن مزاولة هذا الحق تتطلب الاتصال بالطـريق العـام ، ومن ثم يجوز أن يطالب بحق المرور المنتفع والمستحكر ، وصـاحب حـق الاستعمال أو السكنى ؛ أما أصحاب الحقوق الشخصية المتعلقة بهـذه الأرض كالمسـتأجرين أو المستفيدين أو المزارعين ، فلا يجوز لهم حق طـلب المرور لأن حقوقهم لا تنصب مباشرة على العقار المحبوس ، بل تترتب لهم قبل مدينهم وهو مالك العقار أو صاحب الحق العيني عليه [٢] .

---

(١) السـنهوري – السابق ص ٧٦٨ – ٧٦٩ ، جمال زكي – السابق ص ١٠٩ ، الصدة – السـابق ص ١١٥ ، البدراوي – السابق ص ١٨٢ ، محمد على عرفة – السابق ص ٢٩٥ ، نزيه المهدي – السابق ص ١٦٠ .

(٢) انظر : السنهوري – السابق ف ٤٦٦ ، جمال زكي – السابق ص ١١١ ، البدراوي السابق ص ٧٩ ، الصدة – السابق ف ٧٨ ، نزيه المهدي – السابـــق ص ١٦٠ – ١٦١ .

٨٨ – أحكام الممر :

تخلص أحكام الممر في أمرين :

أ – الممر الذي يحصل عليه صاحب العقار المحبوس عن الطريق العام هـو الممـر اللازم " لاستغلال أرضه واستعمالها على الوجه المألوف" (١) فإذا كانت الأرض المحبوسة أرضا زراعية فالممر اللازم هو الممر الكافي لاستغلال هذه الأرض استغلالا زراعيا على الوجه الذي تستغل فيه مثل هذه الأرض ، فإن اقتضـى الأمر لاستغلال الأرض ممرا كافيا لمرور المواشي والدواب والعربات المحمـلة بالأسمدة اللازمة للأرض والعربات التي تحمل المحصول من الأرض إلى جهـة التسـويق كـان لصـاحب هذه الأرض الزراعية الحصول على هذا الممـر(٢)، ومن ثم فحق الممر يتحدد في مداه بحاجات الاستعمال والاستغلال المعدة له الأرض : وكل تعديل أو تغيير يطرأ على تخصيص وطريقة استعمال واسـتغلال العقـار المحبوس يؤدي إلى التغيير في حق المرور من حيث ثبوت الحق فيه أو الحد من مداه وانقضائه ، فمثلا إذا كان التعديل أو التغيير قد ترتب عـليه أن أصـبح الممر الموجود غير كاف لمواجهة الاحتياجات الجديدة كما لو صـارت الأرض الـزراعية تستغل في عمل صناعي ، فإن المالك يحق له أن يطالب بممر كاف لهذه الاحتياجات (٣) ، وإذا كان التغيير أو التعديل قد أدى إلى أن أصبح الممر السابق يزيد في اتساعه عما يتطلبه التعديل الجديد ، أو لم تعد له ضـرورة بالمـرة ، فإن الجار الذي يخترق الممر أرضه يجوز لـه أن يطالب بتضييق الممر أو إزالته (٤) .

---

(١) انظر : مادة : ٨١٢ مدني مصري .

(٢) السـنهوري – السـابق ص ٧٦٠ ، جمال زكي – السابق ص ١١٠ ، البدراوي – السابق ص ٧٧ .

(٣) جمال زكي – السابق ص ١١٠ ، نزيه المهدي – السابق ص ١٦٢ .

(٤) انظر : الصدة -- السابق ف ٧٤ ، إسماعيل غانم – السابق ف ٤٦ .

٢ – أمـا مـن حيث تعيين الممر : فالممر يتعين أن يكون في الأرض الملاصـقة لـلأرض المحبوسـة ، وإلا فإنـه يتقرر في الأرض أو الأراضي المجاورة لهذه الأرض الأخيرة إلى أن يصل إلى الطريق العام ، أيا كانت طبيعة هـذه الأراضي – كما سبق بيانه في حينه – أي سواء كانت أراضي زراعية أو غيـر زراعية ، وسواء كانت أراضي عامة أو خاصة ، مملوكة للدولة أو لأحد الناس وقد أوردت المادة ٨١٢ مدني قيدا هاما بخصوص اختيار العقار المجاور الذي يتم فيه المرور ، وموضع الممر في هذا العقار ، حين نصت على أن حق المرور لا يكون إلا في العقار " الذي يكون المرور فيه أخف ضررا " [١] ، أي أن العقـارات المجاورة إذا تعددت ، ويمكن أن يكون الممر في إحداها ، وجب عـلى الجهـة الإدارية أو القاضي عند عدم التراضي على تعيين محل الممر أن تخـتار العقار الذي يكون المرور فيه أخف ضررا ؛ وليس بالضرورة أن يكون الممر الأقصر طولا أخف ضررا ، إذ قد يكون متخللا بساتين وأشجار ، فحينئذ يجب العدول عنه إلى ممر أطول في العقارات المجاورة لأن الخسارة هنا ستكون أقل جسامة من الممر القصير المتخلل لبساتين وأشجار وما شابهها [٢] .

فإذا تحدد العقار الذي يقع فيه الممر على الوجه السابق يجب أن يختار له موضـع مـنه يكون أخف ضررا من غيره بالنسبة لصاحب الأرض المحبوسة وصاحب الأرض التي يقع فيها الممر على السواء ، فلمالك العقار المحبوس أن يطلب تعيين الممر في موضع أطول من غيره لأن الموضع الأقصر يكون أكثر ضـررا عـليه لاعتبارات تتعلق بأي سبب كان [٣] . كما أن لمالك العقار الذي

---

(١) انظر : الصدة – السابق ف ٧٤٠ ، إسماعيل غانم – السابق ف ٤٦ .

(٢) انظر : السنهوري – السابق ف ٤٦٩ .

(٣) انظر : السنهوري – السابق ص ٧٦٤ ، البدراوي السابق ص ٨٠ ، نزيه المهدي – السابق ص ١٦٣ .

تقرر عليه قيد المرور أن يطلب تعيين موضع آخر إذا زاد ضرره في الموضع المقـــرر لأي سبب ، فينقل الممر إلى موضع آخر يكون أخف ضررا ، وهكذا ، وقد يستعين القاضي في تعيين موضع الممر – على النحو السابق – بخبير يعينه ومعاينة الأرض على الطبيعة بواسطته .

وإذا تـــم تعيين موضع الممر ، فلا يكون لصاحب الأرض المحبوسة إلا حق المرور فيه ليصل إلى الطريق العام ، ومن ثم لا يعتبر مملوكا له ، بل يبقى مملوكا لصاحبه ، ولا يستعمل صاحب العقار المحبوس الممر إلا بالكيفية وبالقدر الــذي تقـــرر هـــذا الحق من أجله وهو الوفاء باحتياجات الأرض المحبوسة في الاستعمال والاستغلال على الوجه المألوف (١) .

٨٩ -- أثر التقادم في تعيين موضع الممر :

حـــق المرور – كما سبق أن أوضحنا – هو قيد مقرر على حق الملكية بسبب الانحباس عن الطريق العام، ومن ثم فهو يبقى ما دامت الأرض محبوسة؛ وكمـــا أن حـــق المطالبة لا يتقادم بمضي المدة ، فكذلك لا يتقادم هذا الحق بعد تقريره بعدم الاستعمال مهما طالت المدة (٢) طالما أن الانحباس قائم ، أما إذا كان صاحب الأرض المحبوسة قد استعمل حق المرور القانوني في أرض الجار دون تعيين الممر وطريقة المرور في الأرض المجاورة على النحو الذي يكون أخف ضـــررا ودون اعتراض من الجار ، ودون اتفاق بينهما ودون حكم من المحكمة المختصة أو ظل الجار يستعمل هذا الممر مدة طويلة (خمس عشرة سنة) فإن حق المرور في هذا الممر يثبت بالتقادم ، ولكنه ليس تقادما مكسبا ، بل هو تقادم

---

(١) انظر : نزيه المهدي – السابق – الموضع السابق .

(٢) جمال زكي – السابق ص ١١٣ ، نزيه المهدي – السابق ص ١٦٤ .

مسـقط ، لأن حـق الجـار في الاعتراض على الموضع الذي اختاره صاحب الأرض المحبوسـة قد تقادم مادام قد ظل ساكتا دون اعتراض مدة خمس عشرة سـنة [١] ، ويستمر حق المرور هنا بنفس طبيعته ، أي بوصفه قيدا قانونيا على الملكية لاحق ارتفاق ، ومن ثم يزول بزوال الانحباس ٠

ويراعي أن صاحب العقار المجبوس ، إذا لم يستعمل حقه في الحصول على حق المرور القانوني بل اختار ممرا في عقار أخر ، وأصبح يمر فيه لمدة خمـس عشـرة سـنة ، فإنه يكسب بذلك حق ارتفاق بالمرور في هذا العقار ، وتطبق على هذا الممر كافة أحكام الارتفاق لأحكام المرور القانونـي [٢] ٠

وأخيرا فإن حق المرور القانوني يسقط بعدم الاستعمال مدة طويلـة (١٥ سـنة) إذا كان صاحبه قد استوفى شروط قيامه بحيث لا يكون للجار حق الاعـتراض ، ولكن إذا ظل الانحباس قائما في هذه الحالة – فإن صاحب العقار المحـبوس ، يمكنه أن يعود ويحصل على حق المرور بموجب اتفاق جديد ، أو حكم جديد في مقابل تعويض عادل كما سنرى :

٩٠ – أحكام التعويض عن حق المرور :

تقضى قواعد العدالة بأنه لا يمكن تقرير حق المرور دون مقابل ، ومن ثـم لـلجار أن يحصل على تعويض عادل عن الضرر الذي يلحقه نتيجة لوقوع الممر في أرضه ، والأصل أن يتولى الطرفان الاتفاق على هذا التعويض ، فإذا

---

(١) جمال زكي – السابق ص ١١٣ ، السنهوري – السابق ص ٧٧٠ ، الصدة ، السابق ص ١٠٧ ، البدراوي – السابق ص ٨٤ ، جميل الشرقاوي – السابق ص ١١١ ٠

(٢) نزيه المهدي – السابق ص ١٦٤ ، ١٦٥ ٠

لم يتم هذا الاتفاق تولى القاضي تقديره مراعيا في هذا التقدير " الضرر الحقيقي" الـــذي وقع على مالك العقار الذي تقرر فيه حق المرور بسبب هذا الممر ، ومن ثم لا دخل فيه للفائدة التي يجنيها صاحب الأرض المحبوسة [١] .

وقـــد كانت المادة ١١٧٨ من المشروع التمهيدي [٢] المقابلة للمادة ٨١٢ تســتلزم دفع التعويض مقدما ، إلا أنها عدلت على نحو ما هي عليه الآن وجاء الـــنص خاليا من شرط تعجيل التعويض ، ومن ثمّ فإنه لا يشترط دفع التعويض كلـــه مقدما، ويترك أمر تحديد طريقة دفعه إلى القاضي الذي يقدره ، فيجوز أن يحدده مبلغا إجماليا يدفع مرة واحدة ، أو على أقساط تدفع في مواعيد معينة ، أو إيـــرادا مرتبا يدفع كل سنة [٣] ... إلخ ورغم هذا الحكم فإن الفقه [٤] يرى أن الجـــار يمكنه أن يمنع صاحب الأرض المحبوسة من المرور - بعد تقرير حق المـــرور والتعويـــض - ما لم يدفع التعويض المستحق في ذمته والواجب الأداء تطبيقـــا لحق الحبس .

وأخيرا فإن دعوى المطالبة بالتعويض تتقادم وفقا للقواعد العامة بمضي خمـــس عشرة سنة ، تبدأ من وقت استعمال حق المرور ، لأنه الوقت الذي ينشأ فيه الحق في التعويض وتجوز المطالبة به فيه .

٩١ - انقضاء حق المرور :

ينقضي حق المرور في الوقت الذي يزول فيه انحباس الأرض ، أيا كان

---

(١) جمال زكي - السابق ص ١١٣ ، الصدة - السابق ص ١٠٩ ، السنهوري - السابق ص ٧٧٠ ، البدراوي - السابق ٧٨ .

(٢) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٦ ص ٧٥ .

(٣) جمال زكي - السابق ص ١١٤ ، الصدة السابق ص ١٠٩ .

(٤) السنهوري - السابق ص ٣٧٧ - ٣٧٨ .

سبب هذا الزوال أو وقته ، فيستوي لانقضاء حق المرور أن يكون زوال الانحباس راجعا إلى اتصال العقار المحبوس بالطريق العام بأي سبب كفتح طريق عام متصل به [1] ؛ أو كقيام المالك بشراء أرض ملاصقة تتصل بالطريق العام أو أي سبب آخر ٠

ومتى انقضى حق المرور ، فإنه يكون لصاحبه أن يسترد قدرا مناسبا من التعويض الذي دفعه ، بشرط أن يكون قد روعي في تقدير التعويض أن يكون مقابلا لعبء دائم ٠

٩٣ - الانحباس الناشئ عن تجزئه عقار بناء على تصرف قانوني :

الانحباس الناشئ عن تجزئه عقار بناء على تصرف قانوني عبارة عن الانحباس الناشئ بفعل إرادي لمالك الأرض المحبوسة ، فالأرض قد تكون متصلة بالطريق العام ، ثم يجرى صاحبها تصرفا قانونيا يؤدي إلى جعل جزء منها قد أصبح محبوسا عنه ، كبيعه للجزء المتصل بالطرق العام فيصبح الجزء الباقي منها محبوسا أو تكون هناك قطعة من الأرض الزراعية مملوكة ملكية شائعة ، وقسمت بين الشركاء قسمة عينية ، فيقع لأحد الشركاء بمقتضى هذه القسمة جزء منها محبوس عن الطريق العام ، وهكذا الحكم في المقايضة التي قد تجعل جزءا من الأرض محبوسا عن الطريق العام ٠

كان مقتضى القاعدة – كما قدمنا – أن يكون لمالك الأرض المحبوسة حق المرور في العقار الذي يكون المرور فيه أخف ضررا ، حتى ولو كان عقارا آخر لا صلة له بالأرض قبل تجزئتها ٠

---

(١) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٦ ص ٥٠ ٠

(٢) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ١٦٧ ٠

بيــد أن المشرع لم يأخذ بهذه القاعدة ؛ وقضى بأنه إذا ترتب على هذه التجزئة حبس جزء من العقار إلى الطريق العام وكان بالإمكان إيجاد ممر كاف إلى الطــرق العام على الجزء الأصلي من العقار ، فإن حق المرور يتقرر على هــذا الجــزء حــتى ولو لم يكن المرور فيه أخف ضررا من العقارات الأخرى المجاورة [١] ، ولا ريب أن هذا الحكم معقول وعادل " استقاه الشارع من المادة ٦٨٤ من القانون الفرنسي ، المعدلة بقانون ٣٠ أغسطس سنة ١٩٨١ ، فإذا كان العقــار متصلا بطبيعة موقعة بالطريق العام ، ثم تراءى لمالكه أن يتصرف في الجزء المتصل بهذا الطريق ، فإنه يكون بذلك قد حبس عقاره بإرادته ، فلا أقل مــن أن يدبــر أمر اتصاله بالطريق من الجزء الذي تصرف فيه ، بدلا من أن يحمل ملك غيره عبء هذا الاتصال [١] .

ويــراعي أن هــذا الحكــم لا ينطبق إذا كانت تجزئه العقار ناشئة عن تصرف غير إرادي ، كنزع ملكية جزء من العقار للمنفعة العامة [٢] ، أو كسب ملكية هذا الجزء بالتقادم .

---

(١) نزيه المهدي – السابق – ص ١٦٨ ، جمال زكي – السابق ص ١١٤ ، ١١٥ .

(٢) محمد على عرفة – السابق ف ٢٣٦ ، وانظر مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٦ ، ص ٥٠ – ٥١ .

المطلب الثاني

في حــق وضــع الحــدود

****

٩٣ – تعريف وضع الحدود بين الأراضي المتلاصقة :

وضع الحدود : هو إقامة علامات مادية ظاهرة تحدد الخط الفاصل بين أرضين متلاصقتين غير مبنيتين ومملوكتين لشخصين مختلفين ٠

وقــد نصت المادة ٨١٣ مدني على أحكام وضع الحدود بقولها " لكــل مــالك أن يجبر جاره على وضع الحدود لأملاكهما المتلاصقة ، وتكــــون نفقــات التحديد شركة بينهما " ولم يكن في المجموعة المدنية القديمة نص يجيز للجار أن يجبر جاره على وضع الحدود بينهما ، وإن كان تقنين المرافعات القديم في المادة ٢٦ / ٢٩ تضمن نصا شبيها بما ورد في هذا الصدد في التقنين المدني الحالي ٠

ومن هذه النصوص يتبين أن عملية وضع الحدود تفترض وجود أرضين متلاصــقتين ، غيــر مبنيتين ، ومملوكتين لشخصين مختلفين ، حيث يريد أحد المــالكين أو كلاهمــا وضع حدود فاصلة بين أرضيهما ، حتى تتميز أرض كل منهما عن الآخر ٠

وإذا لــم يتم وضع الحدود بالاتفاق بين الجيران ، انقلب الأمر إلى نزاع جــدي ، فــإذا رفــض أحد الجيران المساهمة في وضع الحدود فإنه يجبر وفقا لــلقانون عــلى هذه المساهمة ، وقد يدعي أحد الجارين ملكيته لجزء من أرض جاره – وهذا هو الغالب في هذا الشأن – فينكر الجار الأخر عليه ذلك ، وينقلب النزاع إلى نزاع يتعلق بالاستحقاق لا بوضع الحدود (١) ٠

---

(١) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ١٧٣ ٠

ويجـــب عدم الخلط بين وضع الحدود ، وبين التحويط ، إذ أن التحويط طـــبقا لنص المادة ٨١٩ / ١ مدني لا يعطي للجار حق إجبار جاره على تحويط ملكه بينما وضع الحدود يتعلق بوضع الحدود جبرا عند الاقتضاء ، باعتباره قيدا قانونيا على حق الملكية .

٩٤ - الاتفاق الودي على وضع الحدود :

قـــد يـــتم الاتفـــاق على تعيين الحدود بين الاملاك المتجاورة وديا بين المالكين المتجاورين ، وهذا هو الأصل ، وهو يكون كذلك عند عدم وجود نزاع بيـــنهما عـــلى مـــلكية كل منهما لأرضه ، وعلى مساحة كل أرض ، ومضمون الخلاف يكون - فقط - في عدم الاستيثاق من الحدود الفاصلة ما بين أرضيهما لكونهما غير محددتين بعلامات ظاهرة ؛ فيتفق الطرفان على هذا الاستيثاق ولو بـــتعيين خـــبير عـــند الاقتضاء يقوم بمسح أرض كل منهما طبقا لسند الملكية ، ويرسم الحدود الفاصلة بين الأرضين بعلامات مادية ظاهرة توضح هذه الحدود ، وهـــذا يـــتم بمقتضـــى محضر يوقع عليه الطرفان ويكون ملزما لهما ، باحترام الحدود الواردة فيه ، وهذا يعد بمثابة عقد يخضع بالطبع للقواعد العامة في العقود من حيث الإبطال لعيوب الإرادة أو الأهلية أو غيرها [١] .

٩٥ - دعوى الطالبة بتعيين الحدود :

إذا لـــم يـــتم الاتفاق الودي على تعيين الحدود ، فإن لكل مالك الحق في إجـــبار جـــاره على وضع الحدود لأملاكهما المتلاصقة طبقا للمادة ٨١٣ مدني السابقة ، وهذا الحق ليس له سوى شرط واحد هو :

---

(١) نـــزيه المهـــدي - الســـابق ص ١٧٤ ، وانظر : السنهوري - السابق ص ٧٤٢ ، والبدراوي - السابق ف ٩٤ ، د / محمد على عرفة - السابق - ف ٢٣٨ .

التلاصـــق بين الأرضين المتجاورين ، فهو حق يستند إلى واقعة مادية هـــي التلاصـــق ، ويظـــل قائما ما بقى هذا التلاصق ، ومن ثم ، فهو لا يسقط بالتقادم بعدم الاستعمال مهما طال ، وتجوز المطالبة به في أي وقت ، فإذا فصل بيـــن الملكين المتجاورين مجرى عام أو طريق عام ، فلا يتحقق التلاصق ، أما إذا فصـــل بينهما مجرى خاص أو طريق خاص فإن التلاصق يتحقق حتى ولو وجد سور قائم بين الملكين ما لم يكن هذا السور قد أقيم بناء على محضر تعيين الحدود ووقع عليه الطرفان [1] على النحو السابق بيانه .

ودعـــوى تعيين الحدود دعوى عينية عقارية يتسع نظامها لتشمل جميع الأراضي المملوكة ملكية خاصة سواء كانت أرض زراعية أم غير زراعية[2] ؛ وإذا كانت الأرض ملاصقة لأرض من الأراضي العامة الداخلة في الدومين العام ، فإن الذي يختص بوضع الحدود في هذا الفرض - هو الجهة الإدارية المختصة التي تضع بقرار تصدره حدود هذا الملك العام ، ولا سبيل للطعن في هذا القرار إلا بالإلغاء أمام القضاء الإداري [3] ، ودعوى تعيين الحدود ليست قاصرة على المـــالك - كمـــا يفهم من ظاهر المادة ٨١٣ بل تثبت لكل صاحب حق عيني ، كالمنـــتفع والمســـتحكر وصاحب حق الاستعمال ، السكنى ، لأن حقوقهم تنصب مباشـــرة عـــلى العقار ، وإن كان للمدعي عليه في هذه الحالة - أن يدخل مالك الرقبة في الدعوى حتى يصدر الحكم في مواجهته .

---

(١) انظر : الصدة - السابق - رقم ٧٧٠ ، نزيه المهدي - السابق الإشارة السابقة .

(٢) محمد على عرفة - السابق ف ٢٣٩ ، جمال زكي - السابق ص ١١٨ .

(٣) انظر : السنهوري - السابق ف ٤٦٠ ، جمال زكي - السابق ص ١١٨ .

٩٢ فـــبراير ســـنة ١٨٧٩ - ســـيرى ٧٩ - ١- ١٧٦ ، ١٥ مارس سنة ١٩٢١ - جازيت دي باليه ١٩٢١ - ٩٣٢ ، داللوز ١٩٠٩ - ١ - ٢٩٢ .

أمـا عـن الأهلية اللازمة لرفع هذه الدعوى فهي أهلية الإدارة ، لأن وضع الحـدود أجراء تحفظي ، إلا إذا أثير نزاع في الملكية ، فحينئذ يجب توافر أهلية التصرف [١] .

٨٦ - كيفية تعيين الحدود ونفقاته :

تعييـن الحـدود - مـا لم يتم بالاتفاق - يكون عن طريق دعوى أمام القاضـي الجـزئي - ما لم تتضمن نزاعا على الملكية - أيا كانت قيمة الأرض المطـلوب تعييـن الحـدود بينها ، ويكون حكمه فيها نهائيا ما لم تتجاوز قيمة الأراضـي عشرة آلاف جنيه مصري (الحد الأقصى لعدم جواز استئناف حكم القاضـي الجـزئي) بيـنما يكـون الحكم ابتدائيا قابلا للاستئناف إمام المحكمة الابتدائية إذا زادت قيمة الأرض عن ذلك والحكمة في ذلك كما يرى الفقـه [٢] أن كـل ما تتطلبه دعوى وضع الحدود هو وضع المعالم والحدود الظاهرة بين أراضين متلاصقتين .

واختصاص القاضي الجزئي على النحو السابق - يتضمن - علاوة على تعييـن الحدود ، فحص الحدود الثابتة ، وتثبيتها بالرجوع إلى سـندات الملكية ووثـائق الدعـوى ، كما يتضمن تقسيم ما يجده بعد وضع الحدود من عجز أو زيـادة في المساحة بين المكانين المتلاصقين بعد الرجوع إلى مستندات التمليك حـتى ولو تمسك أحد الطرفين بالحيازة أو وجد خلافا حول مستندات التمليك ، لأن كل ذلك لا يعتبر نزاعا على الملكية ، ولم يمتد إلى سند الملكية ذاته [٣] .

---

(١) انظر : فيما سبق : جمال الدين زكي - السابق ص ١١٨ .

(٢) انظر : السنهوري - السابق ص ٧٤٥ ، نزيه المهدي - السابق ص ١٧٧ .

(٣) نزيه المهدي - السابق - الإشارة السابقة ، وانظر : نقض فرنسي في ١٠ أبريل سنة ١٨٨٦ ، سيرى - ٦٦ - ١ - ١٨٩ .
١٥ مارس سنة ١٩٢١ جازيت دي بالية سنة ١٩٢١ - ١٩٢٢ ، دالloz ١٩٠٩ - ١ - ٢١٢ .

ووضع الحدود على النحو السابق يقتضي عمليتين رئيسيتين للتحقق أولا مــن الحدود الحقيقية للأملاك المراد تحديدها ، ثم يتلو ذلك إجرائين لتنفيذ عملية التحديد ، أما العمليتان الرئيسيتان للتحقق من الحد فهما :

أ - فحــص وبحث مستندات الطرفين للوقوف على الحدود المبينـــــة فيها ٠

ب - مسح الأراضي المراد تحديدها - المتلاصقة - للتأكد على الطبيعة من مساحتها الحقيقية ، وما عسى أن يوجد فيها من زيادة أو نقص ٠

وأما العمليتان التنفيذيتان فهما :

أ - وضـــع علامة مادية ثابتة عند نهاية كل حد ، تكون عادة عبارة عن قطعـــة من الحديد ، أو أي شيء آخر في شكل وتد يدق في الأرض بحيث يمكن ضبط كل من الحدود بمد خط مستقيم بين كل وتدين متقابلين ٠

ب - تحريـــر محضر بالحدود المضبوطة يكون بمثابة سند بمساحة ملك كل من الطرفين بعد توقيعهما عليه أو بعد التصديق عليه من المحكمة ؛ ويكون هـــذا المحضر حجة بما جاء فيه من حيث مساحة كل أرض ومن حيث الحدود الفاصلة بين الأرضين [٢] ٠

أمـــا عـــن النفقات اللازمة للتحديد فهي شركة بين المالكين المتلاصقين وتقسم النفقات بينهما حسب الرؤوس بغض النظر عن مساحة الأراضي نفسها ، وذلـــك لتســـاويهم في الفائدة التي تعود عليهم من وضع علامات الحدود ويقصد

---

(٤) انظـــر فيمـــا ســـبق : الســـنهوري - السابق - ف ٤٦٢ ، جمال زكي - السابق - ص ١١٩ ف ٦٥ ، الصـــدة - الســـابق ف ٨٧ ، محمـــد عـــلى عـــرفة - السابق ص ٤٢٠ ٠

بــنفقات الــتحديد : النفقات التي يقتضيها التحديد ذاته من حيث فحص مستندات التمــليك ذاتــه ، وتطبيقها على الطبيعة ، ورسم الحدود الفاصلة ، ووضع معالم ماديـــة ثابـــتة لها [١] ، أما نفقات مسح الأراضي المتلاصقة فتقسم بين المالكين المتلاصقين بنسبة مساحة الأرض التي يملكها كل منها [٢] .

أمـــا نفقات الدعاوى ، إذا وقع نزاع في الملكية فإنها تكون طبقا للقواعد العامة على من أخفق في دعواه .

---

(١) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٦ ص ٥٤ .
(٢) جمال زكي – السابق ص ١١٠ ، البدراوي – السابق ف ٩٤ .

المبحث الرابع
قيــود التلاصــق في الجــوار
في الفقه الإسلامي

****

٩٧ - حق المرور لا يتنافى مع الأصول الشرعية :

لا يوجه في كتب الفقه الإسلامي- حسب معلوماتنا - ما يوحي بتعرضها المباشـر لموضوع حق المرور ؛ ولكن كتابات المحدثين من فقهاء المسلمين لا تخـلو مـن التعرض لبحث هذا الحق وأمثاله ، ونحن نرى أنه يمكن القول من خـلال كتابات هؤلاء المحدثين - بأن حق المرور لا يتنافى والأصول الشرعية التي تقوم على منع الضرر ، ومنع سوء استعمال الحق كما أنه يمكن القول بأن مـا قضى به عمر بن الخطاب في أرض محمد بن مسلمة من مرور الماء فيها جـبرا عـنه إلى أرض جاره الضحاك بن خليفة الأنصاري [١] لسقيها : ينهض أساسا للقضاء في مثل هذه الأحوال بحق المرور في حالة الانحباس منعا للضرر المتمـثل في عدم استغلال العقار المحبوس استغلالا حسنا ، ومن ثم فإن الأحكام المنظمة لحق المرور في التقنين المدني التي أوردتها المادة ٨١٢ مدني تتفق مع القواعـد العامة في الفقه الإسلامي [٢] . بدليل ما رواه زياد بن عبد الرحمن من أنه " يجوز القضـــاء بالممر في أرض الرجل لجاره إذا لم يكن يضر بصاحب الأرض ، ولم يكن للجار ممـر " [٣] .

---

(١) راجع حق المجرى في الشريعة الإسلامية من هذا المؤلف بند ٧١ ، ٧٢ .

(٢) انظر : الالتزام العيني بين الشريعة والقانون - لعبد العزيز أبو غنيمة ط : ١٩٧٢ - الطبعة الأولى ، انظر : الملكية للشيخ على الخفيف جـ ١ ص ١٥٤ .

(٣) انظر : المنتقى على الموطأ جـ ٦ ص ١٤ .

٩٨ - حق وضع الحدود في الشريعة الإسلامية :

رأينا في القانون الوضعي أن قيود التلاصق في الجوار (حق المرور ، وحـــق وضع الحدود) هي من القيود القانونية الواردة على حق الملكية وليست بحقـــوق ارتفـــاق طـــبقا لـــلرأي الراجح في مصر وفرنسا ؛ أما فقهاء الشريعة الإســـلامية فهم يعتبرون هذه القيود القانونية الواردة على الملكية " ارتفاقات " إذ هـــم لا يفرقون في الحكم ولا في الوضع بين حق انتفاع مقرر على عقار لمنفعة عقار آخر بنص قانوني ، وبين حق تقرر بإرادة المالك للعقار المرتفق به ، ففي الحـــالين يســـمون هذا الحق : حق ارتفاق وحكمهما واحد ، وإن كان هذا القول محل نظر في رأي بعض الفقهاء المحدثين [١] ، ليس هذا مجال بيانه ؛ إلا أن ما يعنيـــنا هـــنا أن حـــق وضع الحدود أمر تقره مبادئ الشريعة الإسلامية إذ من الأصـــول المقـــررة في تلك الشريعة أن مصدر الحقوق كلها شريعة الله سبحانه وتعـــالى وهـــو الذي يبين طرق استعمالها ووجوه الانتفاع بها على الوجه الذي يحقـــق المقاصـــد والغايات من شرعها ، وهي مقاصد وغايات أريد بها إصلاح المجـــتمع ، وصـــلاح أفـــراده ، ولاشـــك أن أمـــر وضع الحدود بين الجيران المتلاصـــقين فـــي الملكية يؤدي إلى قطع دابر النزاع بينهم ، وقيام الوئام والود بينهم أيضا .

ولذلـــك نجد المتأخرين من فقهاء الحنفية والمالكية والحنابلة يذهبون إلى وجوب تقييد الجار في تصرفه وانتفاعه بملكه بما لا يضر جاره ضررا بينا غير معـــتاد ، إذ لا ضـــرر ولا ضرار ، ولأن الناس ولسوء أخلاقهم وضعف دينهم تركوا ما أوجبه الله عليهم خلقا وأدبا من رعاية جانب الجوار فوجب حملهم على ذلك بسلطان القضاء وإلا عمت الفوضى وانتشر الفساد بين العباد [٢] .

---

(١) عبد العزيز أبو غنيمة – المرجع السابق – ص ٤٧ – ٤٨ .

(٢) انظـــر : أبـــو غنيمة – السابق ص ٦١ ، زكريا البرديسي- التصرف الإسقاطي – السابق ص ٤١٦ .

ونحن نرى أن وضع الحدود لا يتنافى ومبادئ الشريعة الإسلامية ، لأن ماهيـــته في الفقه الإسلامي لا تختلف عن ماهيته في القانون الوضعي ، ومعظم أحكامـــه في القانون الوضعي لا تتنافى ومبادئ تلك الشريعة التي تقرر الالتزام بعـــدم الغـــلو (التعسف) في استعمال الملك ، وحق وضع الحدود ، من الأمور الناشئة عن الجوار الجانبي التي يجب عدم الغلو فيها ، والمراد بالجوار الجانبي الجـــوار الناشئ عن الملاصقة بالحدود ، وحقوقه تقوم على منع مالك العقار من أن يضـــر بجـــاره ضررا بينا فاحشا في سبيل انتفاعه بملكه وهذا ما ذهب إليه المتأخرون من علماء الحنفية ومعهم مالك رضي الله عنه ... وهذا هو الراجح لأن كـــل تصرف يجب أن يتنزه عن الأضرار بالغير عملا بقوله صلى الله عليه وسلم " لا ضرر ولا ضرار " [١] .

---

(١) انظر : محمد زكريا البرديسي – المصدر السابق – الموضع السابق .

الباب الثالث

الاستغـــلال الزراعـــي

الباب الثالث
الاستغـــلال الزراعـــي
****

٩٩ – تمهيد وتوضيـح :

الاســـتغلال الزراعي يقصد به الكيفية التي تتبع بشأن الانتفاع بالأرض الزراعية ، بمعنى أن مالك الأرض الزراعية ، أو صاحب حق الانتفاع فيها إما أن يستغل الأرض الزراعية بنفسه ، ويقال له حينئذ أنه يزرع الأرض على الذمة وأمـــا أن يستغلها عن طريق الغير بأن يعهد بها إلى مستأجر يزرعها لحسابه أو لحســـاب المستأجر ، وهذه هي حالة استغلال الأرض الزراعية بطريق الإيجار لـــلغير ســـواء كـــان نقداً أو مزارعة ، ولكل من النوعين شروط سنعرفها بعد قليـــــل ٠

وترتيبا على ما تقدم فإن الاستغلال الزراعي يشمل :

أ – الإيجار العادي للأراضي الزراعية ٠

ب – الإيجار بطريق المزارعة ٠

جـــ– التعاون الزراعي ٠

ولما كان التعاون الزراعي أصبح الآن علما مستقلا ذو طبيعة ذاتيـــــة – رغم اتصاله الوثيق بالقانون الزراعي – لـــه قواعده وأسسه وأحكامه وأنواعه الخاصـــة التي أصبحت من الأهمية بحيث أصبحت هذه القواعد تفرض وجودها عـــلى كثير من فروع أنشطة الحياة ؛ مما أدى إلى استقلال علم " التعاون " عن غيره من العلوم ، وبالتالي لن نتعرض لأحكام التعاون الزراعي للأسباب السابقة ولعـــدم تشعب الدراسة إلى دروب تؤدي بالدارس في مثل هذه الدراسة إلى عدم الاستيعاب والتحصيل ، ومن ثم فإننا سنقصر دراستنا في هذا الفصل علـــــى " إيجار الأراضي الزراعية " سواء كان الإيجار عاديا أم مزارعة ٠

١٠٠ - التنظيم القانوني لصور إيجار الأراضي الزراعية :

إيجار الأراضي الزراعية يتخذ إحدى صورتين [١] :

الصورة الأولى :

الإيجار العادي ، وهذه الصورة هي المقصودة عند إطلاق اصطلاح " إيجار الأراضي الزراعية " ٠

الصورة الثانية :

الإيجار بالمزارعة ، أي استزراع الأرض لقاء نسبة معينة من غلتها تدفع عينا للمالك ٠

وقد نظم التقنين المدني المصري كلا من صورتي إيجار الأراضي الزراعية في الباب الثاني من الكتاب الثاني من القسم الأول ٠ وخصصت المواد من ٦١٠ – ٦١٨ لإيجار الأراضي الزراعية (الإيجار العادي) كما خصصت المواد من ٦١٩ – ٦٢٧ للمزارعة ٠

وحينما صدر قانون الإصلاح الزراعي حمل في طياته عدم اقتناع المشرع المصري بالتنظيم الوارد لعقد الإيجار في كلتا صورتيه في القانون المدني ، ومن ثم عنى قانون الإصلاح الزراعي بأن يخص الإيجار والمزارعة بنصوص آمره ، ثم توالت بعد ذلك تعديلات هذه النصوص ، كما صدرت أيضا بعض القوانين الخاصة التي تنظم الاستغلال الزراعي في بعض جوانبه الأخرى، بيد أنه ليس معنى هذه التعديلات أن تعتبر النصوص الواردة بالقانون المدني قد ألغيت برمتها ، إذ كانت لا تزال في جانب منها قابلة للتطبيق على أساس عدم تعارض هذا الجانب مع قوانين الإصلاح الزراعي ثم أصبحت منذ أكتوبر سنة ١٩٩٧ هي المنظمة للعلاقة الايجارية في الأراضي الزراعية بمقتضى القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢؛ وعلى ذلك فدراستنا لأحكام إيجار

---

(١) انظر : حسام الأهواني – المرجع السابق ص ١٥٩ ٠

الأراضي الزراعية ستقتصر على الأحكام الخاصة التي وردت في التقنين المدني وفي قوانين الإصلاح الزراعي مكملة بالعرف الزراعي ، وفيما عدا ذلك سنحيل إلى القواعد المنظمة لعقد الإيجار بشكل عام والواردة في التقنين المدني المصري في المواد من ٥٥٨ – ٦٠٩ .

وترتيبا على ما تقدم فإننا سنقسم هذه الباب إلى فصلين نخصص أولهما للحديث عن الإيجار العادي للأراضي الزراعية ، ونخصص ثانيهما للإيجار بالمزارعة .

الفصل الأول
إيجار الأراضي الزراعية (الإيجار العادي)

****

المبحث الأول
الإيجار العادي - ماهيته وخصائصه
Le Bail a ferme

****

١٠١ – ماهية (تعريف) الإيجار العادي للأراضي الزراعية :

الإيجار العادي للأراضي الزراعية : هو عقد بمقتضاه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من زارعة أرض معينة لمدة محددة لقاء أجرة محددة يدفعها هذا الأخير له [١] .

فأهم ما يميز الإيجار العادي هو أنه يكون لقاء أجر معلوم سواء كان مبلغا معينا من المال وهذا هو الغالب أم كان أي تقدمه عينية أخرى مثل عدد من القناطير ، أو أطنان الأرز أو أرادب القمح للوحدة المؤجرة ٠٠٠٠ الخ ٠

١٠٢ – خصائص الإيجار العادي للأراضي الزراعية :

لا يختلف الإيجار الزراعي عن غيره من ضروب الإيجار إلا في محله (موضوعه) وهو العين المؤجرة التي يجب أن تكون أرضا زراعية تنتج ثمارا دورية – أيا كان نوعها – بقصد الحصول على هذه الثمار ؛ ومن ثم فعقد الإيجار الزراعي تطبق بشأنه القواعد العامة في عقد الإيجار – بشكل عام مع مراعاة طبيعة الإيجار الزراعي السابق بيانها ٠

---

(١) انظر في ذلك : جمال الدين زكي – القانون الزراعي – ط ١٩٧٧ ص ١٣٢ ، حسام الأهواني – أصول القانون الزراعي – ط ١٩٧٣ ص ١٥٩ ، أحمد سلامه السابق ص ١٩٩ ٠

أ - فبالنسبة لصيغة العقد : لا تشترط صيغة معينة لعقد الإيجار الزراعي كما لا يشترط لانعقاده شكل خاص ، وإن كان القانون يستوجب لإثباته أن يفرغ في محرر من ثلاث صور [١] كما سيأتي بيانه حالا .

ب - كما أنه عقد ملزم للجانبين حيث ينشئ التزامات شخصية في جانب المؤجر والمستأجر ومن ثم فهو يستلزم توافق أرادتا المؤجر والمستأجر على ماهية العقد ، والمنفعة المؤجرة والأجرة ، فإذا لم يتم هذا التوافق لم ينعقد الإيجار .

جـ - وهو عقد مؤقت لأنه محدد بمدة معينة [٢] .

د - وهو من العقود المسماة : أي أن المشرع الوضعي تولى تنظيم أحكامه وخصه باسم معين حيث نظم أحكامه في التقنين المدني على النحو السابق بيانه - وفي قوانين الإصلاح الزراعي المتعاقبة .

هـ - وبالنسبة لأوصاف التراضي يجوز قانونا تعليق الإيجار الزراعي على شرط واقف أو فاسخ كتأجير قطعة أرض زراعية على شرط خروج المستأجر الحالي منها ، أو تأجير أرض زراعية بشرط أن يزرعها المستأجر أرزا ، أو قمحا ، فإذا تحقق اشرط الواقف في المثال الأول وجد الإيجار ، وإذا

---

(٢) انظر : عبد الناصر العطار - البداية في القوانين الزراعية - دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي - على الآلة الضاربة ط ١٩٨٣ - القسم الثاني ص ٨ ، وانظر : د . لاشين الغياتي - القانون الزراعي المقارن بالفقه الإسلامي - ط ١٩٨١ ص ٩٠ .

(٢) انظر : سعد أبو عوف وآخرون - التشريعات التعاونية الزراعية - ط ١٩٧٢ ص ٢٤٥ .

تخـلف الشـرط الفاسخ في المثال الثاني انفسخ الإيجار ؛ ولكن بغير أثر رجعي نظـرا لطبيعة الإيجار . إذ أن ما انتفع به المستأجر لا سبيل إلى رده ثانية كما كـان قبلا [١] .كما يجوز أن يضاف إيجار الأراضي الزراعية إلى أجل كتأجير قطعة أرض زراعية ابتداء من يوليو القادم ، وقد سبقت الإشارة – أيضا – إلى جواز تقييد الإيجار بشرط توقيته بمدة ، والأخير أحد خصائصه المميزة له .

و – بالنسـبة لعيوب التراضي : تسري القواعد العامة بشأنها على عقد الإيجار ، وتطبيقا لذلك إذا وقع أحد المتعاقدين في غلط كان العقد قابلا للإبطال ، ولا عبرة بالغلط إلا إذا كان جوهريا وكان المتعاقد الآخر قد وقع في نفس الغلط أو كان على علم به أو كان من السهل عليه أن يتبينه ، فمن استأجر أرضا معتقدا أنهـا صـالحة لزراعة الحدائق فتبين أنها غير صالحة إلا لزراعة الحبوب يعد واقعا في غلط جوهري يجيز له طلب إبطال العقد .

١٠٣ – مناط تطبيق قوانين الإصلاح الزراعي :

كان إيجار الأراضي الزراعية يخضع قبل صدور القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ للقواعد التي وردت في قانون الإصلاح الزراعي والتي ظلت سارية حتى نهايـة السنة الزراعية ٩٦ / ٩٧ . فإذا لم يوجد نص فيرجع إلى قواعد القانون المدني ، كما تطبق قواعد القانون المدني بالنسبة لإيجار الأراضي الزراعية التي لا تخضع لقوانين الإصلاح الزراعي ، فإذا كان إيجار الحدائق لا يخضع لبعض أحكـام القانون الزراعي وخاصة من حيث تحديد الأجرة ، فإنه تطبق في شأنها القواعد الواردة في القانون المدني والخاصة بإيجار الأراضي الزراعية [٢] .

---

(١) انظر : عبد الناصر العطار – السابق ص ٩ .

(٢) حسام الأهواني – السابق ص ١٥٤ ، انظر : سليمان مرقس – الإيجارات الزراعية وإيجار الوقف والحكر – ط ١٩٦٨ ص ٦٨٧ .

ويجـــب لانطباق أحكام الإيجار الزراعي أن تكون هناك علاقة تأجيرية بقصد الاستغلال الزراعي ، وهذه العلاقة التأجيرية يجب أن يكون مصدرها عقد إيجـــار صحيح ساري المفعول يربط ما بين المالك والزارع ، ومن ثم لا تطبق أحكام الإيجار إذا لم يكن هناك عقد البتة ، أو وجد ثم أبطل أو فسخ ، وعلى ذلك فالمســـتعير لأرض زراعيـــة أو المغتصب لها لا يتمتع بحماية قوانين الإصلاح الزراعية التي وضعت لحماية المستأجر [١] .

كمـــا يجب أن يكون الغرض من تأجير الأرض هو الاستغلال الزراعي ونية المتعاقدين هي التي تحدد – في الأصل – الغرض من الإيجار ؛ بيد أنه لما كان من الصعب التعرف على هذه النية في كثير من الحالات فإن الفقه يرى [٢] أن الإيجـــار يعتبر زراعيا متى كان من شأنه أن يلزم المستأجر بالقيام بعمل من أعمال الزراعة أو الصيانة ، وعلى ذلك تعتبر الأرض مؤجرة بقصد الاستغلال الزراعي حتى ولو شمل الإيجار أشياء أخرى غير الانتفاع بالأرض متى ثبت أن هـــذه الأشـــياء الأخـــرى ليست إلا أدوات تساعد على الاستغلال الزراعي [٣] ، وبحيث يبين أن هذه الأشياء ما كانت لتؤجر لذاتها ؛ وتطبيقا لذلك تعتبر الأرض مؤجرة بقصد الاستغلال الزراعي حتى ولو شمل العقد إيجار المباني والمخازن القائمة على الأرض الزراعية أو شمل آلات الري والحرث، فتقدر أجرة الأرض طـــبقا لقوانين الإصلاح الزراعي التي كانت سارية حتى أكتوبر سنة ١٩٩٧م ،

---

(١) انظـــر : د ٠ محمـــد لبيب شنب – شرح أحكام الإيجار – ط ١٩٦٤ ص ٨ ، أحمد ســـلامة – السابق ص ٢٠٢ ، وانظر نقض مدني في ٩ يونيه سنة ١٩٧٠ مجموعة النقض المدني السنة ٢١ ص ١٠١٥ رقم ١٦٢ ٠

(٢) حسام الأهواني – السابق ص ١٥٥ ٠

(٣) أحمد سلامة – السابق – الموضع السابق ٠

ليشمل آلات الري والحرث ، فتقدر أجرة الأرض طبقا لقوانين الإصلاح الزراعي ، أما أجرة المباني والآلات فتقدر بصفة مستقلة بتراضي الطرفين (١) ، أما لو أستأجر شخصا مسكنا مستقلا به حديقة قام بزراعتها فإن أجر هذه الحديقة لا يخضع لقوانين الإصلاح الزراعي ، لأن الغرض الرئيسي من الإيجار ليس هو الاستغلال الزراعي (٢) ، كما أن الإيجار يعتبر زراعيا إذا كان واردا على أرض بور بقصد استغلالها استغلالا زراعيا (٣) وسواء أكان الإيجار مزارعة أم عاديا .

١٠٤ – عدم جواز تأجير الأرض إلا لمن يزرعها بنفسه :

تنص المادة ٣٢ / ١ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ في وضعها الحالي (٤) على أنه : يكون تأجير الأرض الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه ولا يجوز للمستأجر تأجيرها من الباطن ، أو التنازل عن الإيجار ، للغير أو مشاركته فيه".

ويبين من هذا النص أن المشرع المصري اتبع بصدد إيجار الأراضي الزراعية مبدأ " الأرض لمن يزرعها " وذلك رغبة في إبعاد الوسطاء عن الزراعة ومنعا للتأجير من الباطن وحماية للمستأجرين من الزراع ؛ كما أن هذا

---

(١) لبيب شنب – السابق ص ٩ .

(٢) أحمد سلامه – السابق ص ٢٠٣ ، حسام الأهواني – السابق ص ١٥٦ وانظر :
Vairin (P.) La Jauissauee d'une exploitation envisage comme critere de B bail a feme et comme principe de son autonomie Rev. Trin. Dr. civil. 1930 P. 291 – 335 .

(٣) حسام الأهواني – السابق ص ١٥٧ ، أحمد سلامه – الموضع السابق .

(٤) معدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

النص يهدف من ناحية أخرى إلى منع تحايل كبار الملاك ، واستغلال الفلاحين بواسطة الوسطاء حيث يستأجر الوسيط الأرض الزراعية من مالكها بسعر معين ثم يعيد تأجيرها إلى صغار الفلاحين بسعر أعلى [١] .

وقد انتقد البعض هذا النص من ناحيتين :

الأولى :

أنه نص لا هدف له ، لأن الاستغلال الذي يريد منعه لم يعد متصورا - حتى في ظل الامتداد القانوني لعقد الإيجار والذي ألغى بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ - بعد أن وضع المشرع حدا أقصى لأجرة الأراضي الزراعية هو سبعة أمثال الضريبة ، ومن ثم لا يستطيع الوسيط أن يؤجر للفلاحين بأزيد من هذا السعر ، فإذا أراد أن يحقق لنفسه ربحا فإنه سيسعى للاستئجار من المالك أقل من هذا السعر ، وحينئذ يكون الاستغلال قد وقع على المالك وليس على صغار الفلاحين، وقانون الإصلاح الزراعي لم يأت لحماية الملاك ، هذا فضلا عن أن نظام الوساطة لم يكن مجردا من الفائدة ، فكثيرا من الملاك ليس لديهم الوقت ولا القدرة علي تأجير أراضيهم بمقادير كثيرة ، والتأجير لوسيط يقيهم هذه المشقة .

الثانية :

أن المشرع لم يسلك في وضع هذا النص طريقا فنيا سليما لأنه اقتصر على القول بأنه لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه ، ولو أنه قال : لا يجوز للمستأجر أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار لحقق هدفه عن طريق صياغة فنية أكثر إحكاما .

ولكن البعض الآخر من الفقه [٢] ذهب إلى أن هذا النص لا يخلو من

---

(١) نزيه المهدي - القانون الزراعي - ط ١٩٨٤ م - ص ١٨٨ .

(٢) أحمد سلامه - السابق ص ٢٠٦ ، انظر : نزيه المهدي - السابق ص ١٨٩ .

الفـــائدة لأن الهدف الوحيد منه ليس هو منع استغلال الوسيط لصغار الفلاحين ، بل أن لـــه هدفا آخر ذا أهمية قصوى هو تخفيف السطوة على صغار الفلاحين ، لأن المـــالك الذي يؤجر للوسيط يكون عادة من غير المقيمين بالمنطقة التي تقع فيهـــا أرضـــه ، أمـــا الوسيط فيكون من أهل هذه المنطقة التي يتمتع فيهـــــا بســـطوة معيـــنة يستطيع معها أن يتحكم في أرزاق صغار الفلاحين ، ومن ثـــم يكون تحرير هؤلاء من هذه السطوة ومنع هذه الوساطة هدفا كافيا لتبرير النص المتقدم •

والنص المتقدم يحظر على من يستأجر أرضا زراعية أن يعود فيتصرف فـــي منفعتها إلى الغير سواء كان ذلك بطريق التأجير من الباطن أم التنازل عن الإيجار ، كما أن هذا النص يمنع سماح المستأجر للغير بأن يشاركه في المنفعة عـــلى أســـاس أن ذلـــك تأجيـــر من الباطن ، وهو ممنوع وذلك حتى لا تتوافر للمستأجر أية ثغرة يستطيع أن ينفذ منها إلى مخالفة النص •

ويراعي أن قيام الوكيل بتوكيل غيره في تأجير الأرض أمر جائز تماما مـــا لم يتبين أن هذه الوكالة قد تمت تحايلاً على القانون [١] ، مع مراعاة أحكام الحيازة السابق بيانها في حينه •

ورغم أن منع التأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار جاء مطلقا إلا أنه يرد عليه استثناآن :

أولهمـــــا :

مـــا تنص عليه المادة الرابعة من التفسير التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٥٣ الـــتي تقضـــي بأنـــه : يجوز للمستأجر أن يعهد لغيره بزراعة الأرض برسيما

---

(١) السنهوري – السابق ص ١٣٤ •

لمواشــيه أو أذرة ، أو أرزا لغذائــه ، ولا يعتبر هذا إيجارا من الباطن ، وفي أراضي الخضر والمقات يجوز للمستأجر تأجير الأرض لشخص بزرعها خضرا أو مقاتا زرعة واحدة بدون أن يعتبر ذلك تأجيرا من الباطن ٠

ثانيهمـــا :

ما تنص عليه صراحة المادة ٣٦ مكرر (ج) من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والتي عدلت بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ وتقضي بأنه يجوز لكل ذي شأن أن يتقدم كتابة إلى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بطلب يقر فيه أنـــه يـــنيب الجمعية في إدارة أرضه أو تأجيرها فإذا وافق مجلس إدارة الجمعية عــلى الطــلب كان لها أن تقوم بتأجير أرض المقر نقدا إلى صغار الزراع في القرية الكائنة في زمامها ، ويكون لها مباشرة جميع حقوق المؤجر الأصلي قبل المستأجرين كما يكون عليها أن تفي بالتزامين :

أولهمـــا : أن تـــبذل في إدارة الأرض العناية الواجبة في حفظ أموالها ، ويدخل في ذلك المحافظة على الأرض المؤجرة ٠

ثانيهمـــا : أن تفـــي بالأجـــرة كاملة إلى المؤجر في حدود سبعة أمثال الضـــريبة الأصلية ما لم تحل دون التحصيل كله أو بعضه ظروف خارجة عن إرادتها كهلاك المحصول ، وتستحق الجمعية عن عملها المتقدم مقابل إدارة يقدر بعشرة في المائة من القيمة الايجارية التي تؤديها إلى المؤجر الأصلي [١] ٠

أما عن جزاء مخالفة الحظر السابق فقد نصت عليه المادة ٣٢ / ٢ ، ٣ مـــن المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدلة بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ حين قضـــت بأنـــه يقع باطلا كل تعاقد يتم بالمخالفة للحكم المتقدم ، ويشمل البطلان أيضا العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلي ٠

---

(١) أحمد سلامة – السابق ص ٢٠٧ – ٢٠٨ ٠

وهذا الجزاء (البطلان) يدل على أن التكييف القانوني لهذا القيد (منع التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار للغير) ليس مجرد منع من التأجير من الباطن أو منع من التصرف أو منع من التعاقد فرضه القانون – وهو ما ذهب إليه بعض الفقه [١] وجعله من النظام العام – ؛ وإنما يدل الجزاء الوارد في القانون على أن التكييف الصحيح – بحق – لهذا القيد هو أنه قيد على أهلية الوجوب بالنسبة للمستأجر [٢] . فلا يكون الشخص صالحا لأن يكون مستأجرا زراعيا إلا إذا توافرت فيه صفة معينة جوهرية وهي أن يكون مزارعا يزرع الأرض بنفسه ، وأن تتوافر فيه صفة " الفلاح " وقت إبرام العقد وبحيث تكون الزراعة حرفته الرئيسية ومورد رزقه الأساسي ، ولا ينفي هذه الصفة عنه استعانته بأولاده وزوجته ، وما يراه من العمال الزراعيين لمساعدته في زراعة الأرض المؤجرة .

---

(١) السنهوري – الوسيط جـ ٦ ص ١٣٤١ .

(٢) حسام الأهواني – السابق ص ١٧٣ ، انظر : عبد الباسط جميعي – دروس في القانون الزراعي – ط ١٩٧١ – ١٩٧٢ ص ١٩ ب .

المبحث الثاني
أجرة الأرضي الزراعية في ظل قانون
الإصلاح الزراعي والقانون الجديد رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

****

١٠٥ - الحد الأقصى لأجرة الأراضي الزراعية :

الحـــد الأقصى لأجرة الأراضي الزراعية هو أهم أحكام الإيجار العادي للأراضي الزراعية سواء اعتبرنا "تحديد الأجرة" ركنا في عقد الإيجار - كما يـــرى الـــبعض (١) وهو قول غير دقيق - أم اعتبرناه قيدا على عقد الإيجـــار بالنسبة للأجرة - كما يرى البعض الآخر (٢) ، وهو القول الأقرب إلى الصواب في رأينا لأن عقد الإيجار الزراعي كغيره من العقود تنحصر أركانه في الرضا والمحـــل والســـبب ويختص بعد ذلك ببعض الأحكام التي تتفق مع طبيعته ومع حســـن السياســـة التشـــريعية في المجتمع كالقيود التي ترد على حرية المؤجر والمستأجـــــــر في التأجير والاستئجار بوجه عام ومن بينها بالطبع : وضع حد أقصى للأجرة .

ولقد وضع قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ حدا أقصى لأجـــرة الأراضـــي الـــزراعية هو كقاعدة عامة سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية المفروضة عليها ، ومن ثم لا يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على ما يزيد على هذا وذلك بمقولة حماية للمستأجر من استغلال المالك .

ولكن بعد تحول الأوضاع الاقتصادية وظهور الحاجة إلى ضرورة إعادة الـــتوازن بيـــن طرفي العلاقة الايجارية تدخل المشرع وأصدر القانون رقم ٩٦

---

(١) أحمد سلامة - السابق ص ٢١١ .

(٢) نزيه المهدي - السابق ص ١٨٩ .

لسنة ١٩٩٢ الذي كان من أهم أحكامه تحرير الأجرة من التحديد التحكمي وإخضاعها فقط للقواعد الواردة في القانون المدني ، ولتحقيق هذا الهدف قرر فترة انتقالية منذ العمل بالقانون (٢٩/ ٦ / ١٩٩٢) ولمدة خمس سنوات انتهت بنهاية العام الزراعي ٩٦ / ٩٧ [١] ؛ ومن ثم فإننا سنعالج موضوع تحديد أجرة الأراضي الزراعية من خلال مراحل ثلاث :

أ - قبل العمل بالقانون ٩٦ / ٩٧ ٠

ب - خلال الفترة الانتقالية ٠

جـ - بعد انتهاء الفترة الانتقالية ٠

---

(١) د ٠ محسن البيه - القانون الزراعي المصري ط ١٩٩٨ ص ٤٠١ ٠

المطلب الأول
أجرة الأرض الزراعية خلال المرحلة الأولى
(قبل العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٧م)

****

١٠٦ – أحكام الأجرة خلال هذه المرحلة :

كانت المادة ٣٣ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ تحدد أجرة الأرض الزراعية بقولها " لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية المفروضة عليها ، وتحسب الأجرة وفقا للضريبة السارية في ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ باعتبار مساحة الفدان ٣٠٠ قصبة على الأقل بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة في المساحة المؤجرة وبشرط إلا يتجاوز مجموع الأرض المؤجرة ما هو وارد في تكليف المالك .

وإذا رخص للغير في زراعة الأرض لمحصول شتوي واحد حسب مقابل الانتفاع بثلثي القيمة الايجارية ، وإذا كان الترخيص لمحصول نيلي واحد حسب مقابل الانتفاع بثلث القيمة الايجارية .

وفي الحالات التي لا تزرع فيها إلا عروة أو عروتان طوال السنة يكون الحد الأقصى للأجرة السنوية سبعة أمثال الضريبة .

وإذا لم تكن الأرض فرضت عليها ضريبة أو كانت قد فرضت عليها ضريبة تقل عن جنيه واحد للفدان في السنة فتقدر القيمة الإيجارية التي يلتزم بها المستأجر على أساس أجرة المثل بواسطة لجنة الفصل في المنازعات الزراعية المختصة (ألغيت هذه اللجنة مؤخرا) بناء على طلب ذوي الشأن ، وفي هذه الحالة تخطر اللجنة مصلحة الأموال المقررة لإعادة ربط الضريبة " .

ويستبين من هذا النص أنه عنى بالحديث عن الحد الأقصى لأجرة الأراضي الزراعية فقط ، ومن ثم ليس لهذه الأجرة حدا أدنى .

وقد ربط المشرع المصري بين الحد الأقصى للأجرة وبين الوحدة النقدية والوحدة الزمنية والوحدة المكانية ٠

أ - فمن حيث الوحدة النقدية :

نجـد أن المشرع وضع حدا أقصى لإيجار الأراضي الزراعية هو سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية المقررة عليها في ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وهي أجـرة في نظر المشرع المصري - تجعل نصيب صاحب الأرض متعادلا مع دوره في الإنتاج ويمنع الارتفاع الفاحش في الأجور ، بيد أن المشرع نص على أن تقديـر الضـريبة يعاد كل عشرة سنوات ، فإذا انتهت إعادة التقدير إلى رفع سـعر الضريبة ، فإن السبعة أمثال لا تحسب على أساس السعر الجديد بل على أساس سعر سنة ١٩٥٢ ثم يضاف إليها مقدار الزيادة في الضريبة ، وهذا الحكم هـو مـا قـررته المادة ٣٣ مكرر (أ) في وضعها الحالي بقولها " إذا زادت الضريبة المفروضة على الأرض المؤجرة فلا يزداد الإيجار أو مقابل الاستغلال إلا بمقدار الزيادة في الضريبة الأصلية فقط من وقت سريانها " ٠

وتأسيسا على ما تقدم : لو فرضنا أن الضريبة الأصلية للفدان كانت في ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ جنيهان فإن الإيجار السنوي له يكون ١٤ جنيه؛ فإذا زادت ضـريبة الفـدان- بعـد إعـادة الـتقدير خمسـون قرشـا فأصبحت الضريبة ٢,٥٠٠ جنيهان ونصف فإن المستأجر لا يلتزم إلا بدفع ٢× ٧ + ١/٢ جنيها أي ١٤,٥٠٠ جـنيه وليـس ١٧,٥٠٠ سبعة عشر جنيها ونصف الجنية [١] كما قد يتبادر إلى الذهن ٠

---

(١) انظر في ذلك : أحمد سلامة - السابق ص ٢١٧ - ٢١٨ ، حسام الأهواني - السابق ص ١٩٠ ٠

وإذا كانت الضريبة المفروضة على الفدان أقل من جنيه في السنة أو لم تكن قد ربطت ضريبة أصلا على الأرض – فيجوز للمؤجر أن يطلب من لجنة تقدير إيجار الأراضي الزراعية تقدير أجرة لأرضه ، وهذه اللجنة تتولى أصلا تقدير هذه الأجرة لاتخاذه أساسا لتقدير أو تعديل ضرائب الأطيان وفقا للمرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ (المعدل بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥١) وقد أجاز القانون للمستأجر استئناف تقدير اللجنة سالفة الذكر للأجرة أمام لجنة استئنافية نص عليها القانون ، ونحن نؤيد القول الذي يرى أن للمؤجر كذلك استئناف تقدير هذه اللجنة مساواة بينه وبين المستأجر [١] .

ب – ومن حيث : الوحدة الزمنية :

فقد قرر القانون أن الحد الأقصى السابق يحسب على أساس الأجرة السنوية ، والمقصود بالسنة : السنة الزراعية ، أي الدورة الزراعية السنوية التي تعني استنبات وجنى ما يمكن استنباته وجنيه من الأرضي خلال اثنى عشر شهرا وسواء بعد ذلك استغرقت هذه الدورة السنوية محصولا واحدا أم أكثر من محصول ، فالعبرة ليست بتعدد المحاصيل ولكنها بالمحاصيل التي يمكن استنباتها خلال السنة [٢] ؛ غير أن المؤجر إذا رخص للغير في زراعة الأرض – لمحصول شتوي واحد كزراعة القمح مثلا أو البرسيم أو الفول على أن يسترد الأرض عقب ذلك : حسب مقابل الانتفاع بثلثي القيمة الايجارية السنوية ، أما إذا كان الترخيص لمحصول نيلي (صيفي) واحد كزراعة الأرز أو السمسم حسب مقابل الانتفاع بثلث القيمة الايجارية السنوية .

---

(١) عبد الناصر العطار – السابق ص ٢٦ .

(٢) انظر : المادة ٣٣ – السابقة .

جـ- ومن حيث الوحدة المكانية أو الفدان :

فـــإن تحديـــد الأجـــرة يتم على أساس الفدان ، ورغم أن مساحة الفدان المتعارف عليها ٣٣٣ ١/٣ قصبة (٤٢٠٠ متر مربع) إلا أن المشرع المصري حـــرص عـــلى الـــنص بـــأن حساب الأجرة السنوية يتم باعتبار مساحة الفدان ٣٠٠ قصـــبة عـــلى الأقـــل بمـــا فيهـــا المصـــارف والقنوات الحقلية الداخلة فـــي المســـاحة المؤجرة (م ٣٣ / ٤) مراعاة من المشرع الوضعي في عدم الأضـــرار بالمالك إذا هو قرر مساحة أقل من ذلك للفدان ، إذ ربما تكون هناك مـــرافق مشـــتركة ينتفع بها المستأجر كالمخازن ، ومباني القرية ، والجرين [١] ٠٠٠٠ الـــخ ٠ممـــا يمكن أن يؤدي إلى نقص مساحة الفدان الفعلية عن مساحته القانونيـــــة ٠

ويـــراعي أخيـــرا أن المستأجر يلتزم بالإضافة إلى الأجرة السابقة بيانها بـــأجور الري وفقا للفئات المقررة قانونا ، كما يلتزم بمصاريف تطهير وصيانة المســـاقي والمراوي والمصارف الفرعية ، إذا لم يقم بالتطهير والصيانة عينا ، كمـــا يلـــتزم المســـتأجر بالضرائب التي يفرضها القانون عينا على المستأجرين كضـــريبة الدفـــاع وضريبة الأمن القومي والأولى قيمتها ١٠,٥ % من الإيجار الســـنوي للأراضـــي الـــزراعية المفروضة عليها ضريبة طبقا لأحكام القوانين المـــنظمة لذلـــك والـــثانية قيمـــتها ٢٥ % مـــن قيمة الضريبة الإضافية للدفاع المفروضة بمقتضى القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥٦ ٠

---

(١) انظر : أحمد سلامة – السابق ص ٢١٣ ٠

المطلب الثاني
أجرة الأرض الزراعية خلال الفترة الانتقالية
(١٩٩٣ - ١٩٩٧م)

****

١٠٧ - المرحلة الثانية :

نصت المادة الأولى [(١)] من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٧ على أنـــــه " تحـــدد قيمة الأجرة السنوية للأراضي الزراعية باثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية .

وفـــي حالـــة إعادة ربط الضريبة خلال مدة الإيجار تحدد الأجرة باثنين وعشرين مثلا للضريبة الجديدة اعتبارا من أول السنة الزراعية التالية للسنة التي يصـــير فيهـــا تقديـــر هذه الضريبة نهائيا ، وإذا لم تكن الأرض مفروضا عليها ضـــريبة عقاريـــة في تاريخ تأجيرها أو كان مفروضا عليها ضريبة لا تجاوز جـــنيهين للفدان في السنة تقدر قيمتها الايجارية بناء على طلب المؤجر بمعرفة لجـــنة الـــتقدير المختصـــة المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ الخـــاص بتقدير إيجار الأراضي الزراعية لاتخاذه أساسا لتعديل ضرائب الأطيان .

ويكون لكل من المؤجر والمستأجر الحق في استئناف التقدير أمام اللجنة الاســـتئنافية المنصوص عليها في المرسوم بقانون المذكور ، وتتبع في إجراءات طـــلب الـــتقدير واستئنافه القواعد المنصوص عليها فيه ، وفي تطبيق أحكام هذه المـــادة تعتـــبر مساحة الفدان من الأرض المؤجرة ثلاثمائة قصبة على الأقل بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة في المساحة المؤجرة " .

---

(١) وهي بنصها تعدل بعض أحكام قانون الإصلاح الزراعي وعلى الأخص نص المادة ٣٣ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

ويستبين من هذا النص أن أجرة الأرض الزراعية في هذه الفترة الانتقالية تتحدد باثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية الأصلية المفروضة على الأرض وقت نشوء الإيجار ، علما بأن هذه الفترة الانتقالية مدتها خمس سنوات من تاريخ العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٧ وتنتهي بانتهاء السنة الزراعية في أكتوبر سنة ١٩٩٧م ، ولا يدخل في حساب الأجرة هنا ما قد يكون مفروضا على الأرض من ضرائب إضافية مثل رسوم المجالس المحلية وضريبة الطرق ٠

أما إذا كانت الأرض المؤجرة لم تفرض عليها ضريبة حتى تاريخ إبرام عقد الإيجار ، أو كان مفروضا عليها ضريبة عقارية لا تتجاوز جنيهين للفدان في السنة : كان للمؤجر أن يلجأ إلى لجنة التقدير المنصوص عليها في المرسوم بقانون ٥٣ لسنة ١٩٣٥ المعدل بالقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٦م الخاص بتقدير إيجار الأراضي الزراعية لاتخاذه أساسا لتعديل ضريبة الأطيان ٠

وجدير بالذكر أن المشرع الوضعي في القانون رقم ٩٦ لسنة ٩٢ قد منح حق استئناف التقدير الذي تقدره اللجنة الاستئنافية المنصوص عليها في المرسوم بالقانون ٥٣ لسنة ١٩٣٥م لكل من المؤجر والمستأجر بعد أن كان مقصورا من قبل على المستأجر وحده [١] ٠

---

(١) د ٠ محسن البيه – المرجع السابق ص ٤٠٥ ، علما بأن قرارات الهيئة الاستئنافية تصدر بالأغلبية وعند تساوي الآراء يرجح الجانب الذي منه الرئيس وبجوز الطعن في القرار النهائي الصادر بالتقدير أمام محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة ٠

١٠٨ - الحد الأقصى لإيجار الزرعة الواحدة :

كانت الفقرة الأخيرة من المادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ تنص على أنه " وإذا رخص لغير المالك في زارعة الأرض لمحصول شتوي واحد حسب مقابل الانتفاع بثلثي القيمة الايجارية ، وإذا كان الترخيص لمحصول نيلي واحد حسب مقابل الانتفاع بثلث القيمة الايجارية " .

وحين عدلت هذه المادة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ أغفل المقنن هذه الفقرة الأخيرة ، ومن ثم يكون حكمها قد أغلي كلية إلغاء ضمنيا ، ويكون تأجير الأرض لزراعة واحدة شتوية أو نيلية خاضعا لاتفاق المتعاقدين اعتبارا من السنة الزراعية ٩٢ / ١٩٩٣ حسبما قررته قواعد القانون الأخير .

١٠٩ - استثناء أراضي الحدائق وما في حكمها من الحد الأقصى للأجرة :

تنص المادة ٣٣ مكررا المعدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ في وضعها الحالي على أنه " لا يسرى الحد الأقصى لأجرة الأراضي التي تؤجر لزراعتها حدائق أو موز أو نباتات مستديمة أو بالنباتات التي تبقى مزروعة في الأرض لأكثر من سنة عدا القصب ، وفي هذه الحالة تفرض ضريبة عقارية إضافية تقدر بأربعين في المائة (٤٠ %) من قيمة الزيادة في أجرتها عن الحد المقرر قانونا ، وتؤدي الضريبة الإضافية مع القسط الأخير للضريبة العقارية الأصلية .... " .

ويبين من هذا النص أن المشرع المصري استثنى إيجار الحدائق وما في حكمها من الحد الأقصى لأجرة الأراضي الزراعية ، فترك للمتعاقدين حرية تحديد أجرتها دون حد أقصى ، وطبقا لقانون العرض والطلب [1] ، ولكنه في

---

(١) عبد الناصر العطار - السابق ص ٢٧ .

نفـس الوقت فرض ضريبة عقارية إضافية على هذه الأراضي مقدارها ٤٠ % من قيمة الزيادة في أجرتها عن سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية ، وتؤدي هـذه الضـريبة الإضافية مع القسط الأخير للضريبة العقارية الأصلية ، ويكون لـلحكومة في تحصيلها مالها في تحصيل الضريبة العقارية الأصلية من امتياز ، ويجـوز تحصيلها بطريق الحجز الإداري ، وهذا يعني أن كل زيادة لأجرة هذه الأراضي عن السبعة أمثال الضريبة الأصلية لا يستحق منها المالك سوى ستين في المائة وتحصل الحكومة على الـ ٤٠ % الباقية [١] .

وقـد رأي بعـض الفقه [٢] أن هذه الضريبة الإضافية لا تستحق إلا في حالة تأجير الأرض لغرض إنشاء حدائق استنادا إلى نص القانون القائـل " الأراضـي التي تؤجر لزراعتها حدائق " بينما رأي البعض الآخر [٣] أن هذه الضـريبة الإضافية تستحق على كافة أراضي الحدائق وما في حكمها ؛ لا فرق فـي ذلك بين تأجير الأرض بقصد إنشاء حديقة عليها وبين تأجير أرض عليها حديقـة منشـأة سـلفا لأن هذا هو مفهوم الأثر الفوري للنص ؛ وهذا هو الرأي الأولى بالقبول في نظرنا ، لأن النص جاء مطلقا ، والمطلق يحمل على إطلاقه مـا لـم يقم دليل على تقييده ، كما أن الحكمة من هذا النص هي تعويض مالك الأرض عما سيلحق ترتبها من وهن نتيجة طول جذور الحدائق وما في حكمها ، واسـتدامة الزراعة ، كما أن مبادئ العدالة تقتضي الأخذ بهذا الرأي لأن المنفعة

---

(١) انظـر في ذلك : عثمان حسين عبد الله – شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ٩٩ ، السـنهوري – السابق ص ٧٤٢ ، منصور مصطفى منصور – السابق ص ٦٣٣ ، أحمد سلامه – السابق ص ٢٢١ .

(٢) محمد عبد المجيد مرعي – قانون الإصلاح الزراعي – جـ ١ ص ٢٣ ، ط ١٩٦٦ – ١٩٦٧ .

(٣) أحمد سلامة – المرجع والموضع السابق .

التي سيحصل عليها المستأجر من هذه الأرض عند زراعتها حدائق مثلا ستكون أكبر من المنفعة التي سيحصل عليها لو لم يزرعها بهذا النوع من الزراعة " وبذلك تكون هناك فرصة لاتفاق يعادل فيه العوض الذي يحصل عليه مالك الأرض مع المنفعة التي يبذلها للمستأجر ولا يكون هناك شعور بالغبن عند مالك هذه الأرض" [١] .

١١٠ – (مكرر ب) الأجرة غير النقدية :

لا يلزم أن تكون الأجرة دائما من النقود في الإيجار العادي للأراضي الزراعية ، فالمشروع المصري حدد " قيمة " الأجرة ولم يحدد " الماهية " ولذلك يجوز أن تكون الأجرة نقودا كما يجوز أن تكون أي تقدمة أخرى (م ٥٦١ مدني) ومن ثم يجوز أن يكون الإيجار بمقادير من الحاصلات (رغم أنه إيجار عادي وليس مزارعة) على ألا يزيد ثمن ما يأخذه المالك من هذه الحاصلات ، على ما قيمته سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية ، وتقدر ثمن المحاصيل المأخوذة إيجارا بحسب الأسعار الموسمية في يوم الاستحقاق المحدد في عقد الإيجار [٢] .

١١١ – ملحقات الأجرة :

تنص المادة ٣٣ مكرر (جـ) من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدلة بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ، على أنه " يلتزم المستأجر بالإضافة إلى الأجرة المحددة وفقا لأحكام القانون باثنين وعشرين مثلا من الضريبة العقارية الأصلية بأجور الري وفقا للفئات المقررة

---

(١) د . عبد الناصر العطار – السابق ص ٢٨ ، انظر السنهوري – السابق ص ٧٤٢ .

(٢) انظر : أحمد سلامة – السابق ص ٢٢٢ ، انظر : جمال زكي – السابق ص ١٤٤ .

قانونا إن وجدت ، وما يفرضه القانون من الضرائب على المستأجرين للأراضي الـــزراعية ، كمـــا يلزم بتطهير وصيانة المساقي والمراوي والمصارف الفرعية الواقعة في نطاق الأرض المؤجرة ما لم يتفق على غير ذلك " .

ويـــبين من هذا النص أن المؤجر والمستأجر إذا لم يتفقا على من يلتزم بـــنفقات تطهيـــر المـــراوي والمصـــاريف .. على النحو الوارد بالنص يكون المستأجر هو الملتزم بهذه المصاريف ، وإذا أنفقها المؤجر كان له حق استيفائها بنفس الضمانات المقررة لاستيفاء الأجرة باعتباره دائنا بها [١] .

١١٣ - ضمانات مراعاة الحد الأقصى للأجرة ووفقا لقانون الإصلاح الزراعي والقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٣م:

الحـــد الأقصـــى لأجرة الأراضي الزراعية وفقا لأحكام قانون الإصلاح الزراعي والقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ من النظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على مـــا يخالفه ، وقت إبرام عقد الإيجار ، أو في أثناء سريانه كما لا يجوز النزول عـــنه ، وفـــي ســـبيل ضمانات مراعاة هذا الحد الأقصى للأجرة أورد المشرع المصري حكمين:

الأول :

يتعـــلق بالجـــزاء المدنـــي على مخالفة الحد الأقصى للأجرة وعلى هذه الجزاء نصت المادة ٣٤ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بقولها " لمستأجر الأرض الـــزراعية أن يســـترد من المؤجر ما أداه بأية صورة زيادة على الحد الأقصى المقرر في المادة السابقة ، وله أن يثبت أداء هذه الزيادة بطرق الإثبات كافة " .

ويستبين من هذا النص ، أنه نص أمر لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه ، ومن ثم يجوز بمقتضاه أن يسترد من المؤجر ما أداه له زيادة عن الحد الأقصى

---

(١) انظر : د . محسن البية – السابق ص ٤٠٨ .

وله أن يثبت أداء هذه الزيادة – مهما كانت قيمتها – بكل طرق الإثبات ؛ بما فيها البينة والقرائن عدا اليمين الحاسمة ، فإنه لا يجوز الإثبات ، بمقتضاها في هذا الشأن [١] ٠

الثاني :

أضاف المشرع إلى الجزاء المدني السابق جزاء جنائيا أو رده بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ هو : الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التي لا تجاوز مائتي جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين لكل مؤجر يتقاضى عمدا من المستأجر أجرة تزيد على الحد الأقصى ؛ ويجوز – فضلا عن ذلك – الحكم على المؤجر بعقوبة تتمثل في إلزامه بأن يؤدي إلى المستأجر مبلغا تقدره المحكمة لا يجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي تقاضاها من المستأجر ٠

إلا أن هذه الجزاءات كلها قد ألغيت فور صدور القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ حيث تنص المادة السادسة من هذا القانون على أنه " ينتهي العمل بحكم المادة ٣٤ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بانقضاء الخمس سنوات المشار إليها في المادة ٣٣ مكررا (ز) أو بانتهاء العقد لأي سبب ، أي التاريخين أقرب "٠

أي أنه في الوقت الذي سيتوقف فيه هذا التحديد القانوني للأجرة في أكتوبر سنة ١٩٩٧ لم يعد هناك محل لتقدير جزاء مدني أو جنائي على مخالفته ، لأن كل العقود بعد هذا التاريخ ستخضع لحكم القواعد العامة التي

---

(١) المادة : ١١٥ / ٦ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨م التي تنص على أنه " لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة في واقعة مخالفة للنظام العام ٠٠٠٠٠ " وتقاضي زيادة في الأجرة عن الحد الأقصى المقرر قانونا هو أمر ظاهر الوضوح في مخالفته للنظام العام ٠

تــتحدد الأجــرة بمقتضاها باتفاق المتعاقدين وفقا لقواعد القانون المدني في هذا الصدد ٠

١١٣- ضمانات تطبيق الحد الأقصى للأجرة :

تقضي المادة الثالثة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بأنه يجب على كل مؤجــر أو دائــن أيا كانت صفته يحمل سندا بدين على مستأجر أرض زراعية كالكمــبيالات وغيــرها أن يتقدم خلال شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون إلى الجمعيــة التعاونية الزراعية المختصة (الواقع في دائرتها محل إقامة المدين) ببيان وف عن هذا الدين ، وقيمته ، وسببه ، وتاريخ نشوئه ، وتاريخ استحقاقه ، واسم الدائن وصفته ، ومحل إقامته ، واسم المدين ، وصفته ، ومحل إقامته ، كما يقوم بالإخطار عن الديون " التي قد يكون المستأجر مدينا بها ويسقط كل دين لا يخطــر الدائن عنه خلال الموعد المحدد لذلك ، وسواء بعد ذلك أكان الدين ثابتا فــي عقد الإيجار واستحق على المستأجر أم كان ثابتا في ورقة أخرى ، وسواء نشــأ الديــن بسبب عقد الإيجار أم بسبب الاستغلال الزراعي بشكل عام أو لأي سبب أخر لا علاقة لــه بزراعة المستأجر للأرض ، ولا يستثنى من ذلك سوى الحكومــة ومؤسســاتها ، ولعل الحكمة من الحكم المتقدم القضاء [١] على صور اســتغلال المالك وتحايله على القانون بتحرير كمبيالات لصالحة على المستأجر تمــثل ديونا وهمية وغير مشروعة بقصد حصول المالك من الناحية الفعلية على مقابل يزيد على الحد الأقصى للأجرة المقررة قانونا ٠

---

(١) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ١٩١ ٠

المطلب الثالث

المرحلة الثالثة : بعد انتهاء الفترة الانتقالية

****

١١٤ - أحكام أجرة الأرض في ظل القانون الجديد : (القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢م) :

لعل أهم أحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ هو إطلاق حرية المتعاقدين في عقود إيجار الأراضي الزراعية من حيث إطلاق حريتهما في تحديد أجرة الأرض الزراعية ، وإطلاق حريتهما في تحديد مدة سريان عقد إيجار الأراضي الزراعية اللذين كانا يمثلان ظلما بينا لملاك الأراضي الزراعية ويمثلان مخالفة صريحة وواضحة لقواعد الفقه الإسلامي وقواعد المنطق والعدالة ، وحسنا فعل المشرع بإصدار هذا القانون الذي يمثل في رأينا - أهم إنجاز تشريعي في العقود الأخيرة على الإطلاق ؛ فماذا قرر القانون بشأن أجرة الأراضي الزراعية بعد انتهاء الفترة الانتقالية ننظر :

تنص أن المادة ٣٣ مكررا (ز) من قانون الإصلاح الزراعي المعدلة بالمادة الأولى من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على أنه : " تنتهي عقود إيجار الأراضي الزراعية نقدا أو مزارعة السارية وقف العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ما لم يتفق على غير ذلك ....

وتسري أحكام القانون المدني ، بما فيها ما يتعلق بتحديد القيمة الايجارية على عقود الإيجار المذكورة في الفقرتين السابقتين عند انقضاء مدة السنوات الخمس المشار إليها " (مدة الفترة الانتقالية) .

كما تنص المادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على أنه " تسري على عقود إيجار الأراضي الزراعية التي تبرم اعتبارا من تاريخ العمل

بهذا القانون الأحكام الواردة في الفصل الأول من الباب الثاني من الكتاب الثاني من القانون المدني " ٠

ويستبين من هذه النصوص أن جميع عقود إيجار الأراضي الزراعية قد تحررت من التحديد التحكمي للأجرة اعتبارا من أكتوبر سنة ١٩٩٧ ، وأصبحت أجرة هذه الأراضي تتحدد باتفاق الطرفين باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين مع مراعاة القواعد العامة لعقود الإيجار الواردة في القانون المدني سواء في ذلك ما يخص الأجرة أو ما يخص المدة ، ووفقا للقواعد المكملة الواردة في المواد ٥٥٨ وما بعدها من القانون المدني [١] مع الإشارة – فقط – إلى أن المادة ٥٦٢ مدني تنص على أنه إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعــذر إثــبات مقــدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل " وهو حكم يحقق العدالــة لــلطرفين وفقــا للعرف الجاري في أجرة المثل في المنطقة الكائنة بها الأرض الزراعية التي لم يتفق على تحديد أجرتها ٠

---

(١) انظــر : د ٠ حمدي عبد الرحمن – المرجع السابق ص ٢٩٨ ، د ٠ محسن البيه – المرجع السابق ص ٤١٦ ٠

المبحث الثالث
انقضـــــــاء الإيجـــــــار

****

115 – تمهيد وتوضيح – مدة إيجار الأراضي الزراعية :

كانت المادة ٣٥ / ١ – ٢ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ تنص عـــلى أنـــه " لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأراضي الزراعية عن ثلاث سنوات ويســـتثنى من ذلك الأراضي المستولي عليها " وذلك لأنها تسلم لمن توزع عليه من الفلاحين خالية من حقوق المستأجرين ويحظر عليهم تأجيرها "[١] .

ويســـتبين من ذلك أن مدة الإيجار كقاعدة عامة – لا يجوز أن تقـــل عـــن ثلاث سنوات حرصا من المشرع المصري على ضمان استقـرار الزراع فـــي الأرض واســـتغلالها استغلالا طويلا من شأنه تحقيق أكبر قدر ممكن من الإنـــتاجية ؛ وفـــي ذلـــك تحقيـــق للمصلحة العامة ، ومصلحة المستأجر بجانب مصلحة المالـــك[٢] .

وهي مدة معقولة في نظر المشرع المصري تحمل التوفيق بين مصلحة المســـتأجر في الاستقرار ومصلحة المؤجر في توقيت الإجارة – وتختلف نظرة الشرائع لهذه المدة المعقولة ، فهي في القانون الفرنسي والبلجيكي تسع سنوات ، ومع ذلك أجيز في فرنسا[٣] الاتفاق في أثناء الإجارة على إنهائها قبل نهاية تلك

---

(١) مادة ١٤ من قانون الإصلاح الزراعي .

(٢) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ١٩٤ .

(٣) اورليـــاك ودي جوجـــلار – الإجارة الزراعية والمزارعة الطبعة الثانية ف ١٦ – مشار اليه فى القانون الزراعي للدكتور جمال زكي – ص ١٥٠ .

المـــدة ، وفي بليجكا يجوز للمؤجر بمفرده إنهاء الإجارة قبل نهاية المدة لزراعة الأرض بنفســـه أو ليـــزرعها بعـــض ذويه ، وهو أمر عادل حقا ويوافق أحكام الشريعة الإسلامية بوجه عام عكس القانون المصري – وهو ما يدعو إلى الأسف – الـــذي اعتبر وضع حد أدنى لمدة عقد الإيجار ثلاث سنوات – من أهم القيود الـــتي ترد على سلطة المالك في استغلال ملكيته ، ويؤيد بعض الفقه [١] للأسف هـــذا المســـلك عـــلى أســـاس أن صغار المزارعين هم جمهور المستأجرين ، ومـــن شـــأن تحديـــد هـــذه المدة – كحد أدنى لعقد الإيجار – استقرار حالتهم ومـــنحهم الضـــمان الكافي لاستغلال زراعي مستقر طويل الأمد كما أن الإيجار لمـــدة ثلاث سنوات يتمشى مع الدورة الزراعية الثلاثية المتبع في نظام الزراعة المصرية [٢] .

وهـــي حجـــج واهية لا ترقى إلى مستوى الصحة لأن الدورة الزراعية الـــثلاثية المـــزعومة لم يعد لها وجود فعلي نظرا لاعتبارات كثيرة أهمها تفتيت المـــلكية الـــزراعية ، وتخلف العقلية الاجتماعية القائمة على تنفيذ هذه الدورة ، وعـــدم وجـــود رقابـــة حقيقية وصارمة على تنفيذ هذه الدورة من قبل الأجهزة المنوط بها تلك الرقابة .

وســـنعالج فـــي هـــذا الفصل التطور التشريعي لأحكام إيجار الأراضي الزراعية في ظل قانون الإصلاح الزراعي الذي كان يأخذ بمبدأ الامتداد القانوني لعقـــود الإيجار ، والقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ الذي وضع حدا لقاعدة الامتداد القانوني للإيجار وذلك في مطلبين على النحو التالي :

---

(١) نزيه المهدي – السابق ص ١٩٥ .

(٢) انظر : المذكرة الإيضاحية للمادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي .

المطلب الأول
الامتداد القانوني لعقود الإيجار الزراعي
قبل العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢م

****

١١٦ - مفهوم الامتداد القانوني لعقود إيجار الأراضي الزراعية ومبرراته :

كان من شأن تحديد مدة لإيجار الأراضي الزراعية بمدة لا تقل عن ثلاث سنوات على النحو السالف أن يلجأ الملاك إلى التنبيه على مستأجري أراضيهم لإخلائها - بعد انتهاء هذه المدة - ليتولى المالك زراعتها بنفسه أو يؤجرها للغير مما يحدث اضطرابا شديدا في أمر معاش المستأجرين [١] ومعظمهم من صغار الزراع الذين يعتمدون بصفة رئيسية في معاشهم على ما تدره الأطيان المؤجرة إليهم من ريع [٢] ؛ وهو ما لم يرق للمشرع المصري فعدل الحكم السابق بتسع قوانين متعاقبة تقرر امتداد عقد الإيجار سنة بعد سنة بمبررات مختلفة حتى يتمكن المستأجر من البقاء في الأرض الزراعية بعد إنهاء السنوات الثلاث إلى أن عدل المشرع الوضعي المادة ٣٥/ ١ ، ٢ من المرسوم بق ١٧٨ سنة ١٩٥٢ - والسابق ذكرها . بمقتضى القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ ، وبمقتضى هذا التعديل أصبحت عقود الإيجار النقدي تمتد تلقائيا إلى مدة غير محددة لمصلحة المستأجر [٣] ولا تنتهي بانتهاء المدة المتفق عليها بين طرفي العلاقة الايجارية ، فتنص المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي المعدلة بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء الأطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا إذا ...... " .

---

(١) انظر : المذكرة الإيضاحية للقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ - مادة ٣٧ .

(٢) انظر : نزيه المهدي - السابق ص ١٩٥ .

(٣) انظر : السنهوري - الوسيط ص ٥ ، ١٣ .

وهذا النص يعني أن العقود كانت تمتد تلقائيا ، أي بحكم القانون ، بغض النظر عما يقضي به العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر ، حتى دون إعلان المستأجر رغبته في البقاء في الأرض المؤجرة إليه ، ولا يستطيع المؤجر في هذه الحالة أن يسترد هذه الأرض إلا برضاء المستأجر [١] . كما يعني أن الامتداد يتم لمصلحة المستأجر فقط ويستطيع أن يبقى في الأرض المؤجرة ما شاء له أن يبقى [٢] ولا يستطيع المؤجر إخراجه من الأرض المؤجرة بغير إرادته إلا بسبب من الأسباب التي أوردها القانون على سبيل الحصر وليس من بينها " اتفاق " المؤجر والمستأجر على هذا الإخراج ، وإذا تم هذا الاتفاق فإنه يكون باطلا ، ولا أثر له ولا يلتزم المستأجر بتنفيذه ويصبح الأمر رهن مشيئته [٣] ؛ ذلك لأن امتداد الإيجار بحكم القانون أمر متعلق بالنظام العام ، إذ هو مقرر لمصلحة عامة من خلالها تتحقق مصلحة المستأجر؛ هكذا قرر القانون .

بيد أن الامتداد القانوني لعقد الإيجار مادام مقررا لمصلحة المستأجر فإنه يجوز له النزول عنه متى شاء [٤] ، ومن ثم ينقضي العقد متى أنذر المستأجر المؤجر بعدم رغبته في تجديد الإيجار ، وإن استمر المستأجر بعد ذلك في وضع يده يعتبر غاصبا [٥] .

---

(١) نقض مدني في ٩ / ٩ / ١٩٦٥ - مجموعة أحكام النقض المدني س ١٦ ص ١٢٤٤ رقم ١٩٤ .

(٢) نقض مدني في ١٥/ ٦ / ١٩٥٩ ، مجموعة أحكام النقض المدني س ١٠ ص ٥١٤ رقم ٧٨ .

(٣) أحمد سلامة - السابق ص ١٦٩ ، وانظر المذكرة الإيضاحية للقانون ٥٣ لسنة ١٩٦٦ .

(٤) حسام الأهواني - السابق ص ٢١٤ .

(٥) نقض مدني في ٩ / ٦/ ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض المدني س ١١ ص ١٠١٥ رقم ١٦٢ .

كمـــا أن الامتداد القانوني السابق لا يتمسك به إلا المستأجر بعقد إيجار صحيح وبذلك لا يستفيد من ذلك من يزرع أطيان الحكومة خفية بدون عقد إيجار ولو أنه يدفع للحكومة مقابل انتفاع [١] .

ويــراعي أن المســتأجر إذا أراد التنازل عن الامتداد القانوني – وهذا التــنازل يكون صحيحا في رأينا مادام غير مقترن بوقت إبرام العقد [٢] – فيجب عــليه التنبيه على المؤجر بأنه سيخلي الأرض وذلك طبقا للقواعد التي تقررها المــادة ٥٦٣/ أ من التقنين المدني التي تنص على أنه " في الأراضي الزراعية والأراضــي الــبور إذا كــانت المــدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر ، فإذا كانت المدة أقل من ذلك وجب التنبيه قــبل نصــفها الأخيــر ، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقا للعرف " .

١١٧ – عقود الإيجار التي تخضع للامتداد القانوني :

لا يخضــع للامتداد القانوني السابق بيانه إلا العقود التي تبرم لمدة تزيد عــلى سنة زراعية كاملة ، فقد استثنت الفقرة الأخيرة من المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي: الأرض المرخص في زراعتها ذرة أو أرزاً لغذاء المرخص لـــه أو برسيما لمواشيه ، والأراضي المرخص في زراعتها زرعة واحدة في الســنة ، فالأراضــي التي يرخص في زراعتها زرعة واحدة ليست من قبيل " الإيجار " وإنما من قبيل " الترخيص" وهو لا يستمر إلا فترة زمنية قصيرة ، ولا

(١) حسام الأهواني – السابق ص ٢١٣ ، وانظر : نقض مدني في ١٢/ ٦ / ١٩٦٥ ، مجموعة أحكام النقض المدني – س ١٦ ص ٨٢٥ رقم ١٣٠ .

(٢) وانظــر فــي ذلــك تفصــيلا : حسام الأهواني – السابق ص ٢١٤ ، عبد الرؤوف أبو السعود – السابق ص ١٤٠ .

يكسب صاحبه الحق في البقاء في الأرض المرخص له بزراعتها [١] ولعل حكمة هذا الحكم أن المشرع قدر أنه بذلك يحقق المصلحة العامة ومصلحة المستأجر ؛ إذ أن العرف قد جرى على أن كثيرا ممن يزرع على الذمة يؤجر أرضه لزرعة واحدة ، وتقرير امتداد هذا الإيجار من شأنه أن يعزف هؤلاء عن التأجير مع أن فيه مصلحة محققة للمستأجر وللمؤجر والصالح العام [٢] .

فعدم خضوع الأراضي المرخص في زراعتها زرعة واحدة هو استثناء على الامتداد القانوني لعقد الإيجار ، وقد أورد المشرع المصري استثناء على هذا الاستثناء ؛ أي عاد إلى الامتداد القانوني فقرر القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٩ في مادته الأولى ، أنه استثناء من المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي (الخاصة بأحكام الامتداد القانوني) تعتبر مؤجرة الأراضي الزراعية التي كانت مملوكة للأشخاص الذين اخضعوا لتدابير الحراسة أو الذين صدرت قرارات التحفظ على أموالهم وممتلكاتهم وعائلاتهم من اللجنة العليا لتصفية الإقطاع أو لجنة الرقابة العليا أو من أي سلطة أخرى متى كان مرخصا في زراعة هذه الأراضي زرعة واحدة في السنة وكان هذا الترخيص قائما في تاريخ رفع الحراسة أو التحفظ عنها أو تاريخ استثنائها من أحكام القانون رقم ١٦٠ لسنة ١٩٦٤ برفع الحراسة عن أموال وممتلكات بعض الأشخاص ، ويعتبر الإيجار بالنقد لواضعي اليد على تلك الأراضي في هذا التاريخ ، وتسري في شأنها أحكام قانون الإصلاح الزراعي فالمشرع أراد بهذا النص حماية صغار الزراع ؛ وإمعانا في تلك الحماية فإن الإيجار يكون بالنقد حتى ولو كان الاتفاق أصلا على أن يكون مزارعة[٣] .

---

(١) حسام الأهواني – السابق ص ٢١٦ .

(٢) أحمد سلامة – السابق ص ٢٧ .

(٣) عبد الرؤوف محي الدين ، حسني أبو السعود – السابق ص ١٤٤ .

المطلب الثاني
انتهاء عقود إيجار الأراضي الزراعية
بعد العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢م

****

١١٨ – تمهيد :

صدر القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ وبدأ العمل به اعتبارا من ٢٨ / ٦/ ١٩٩٢[١] وبصدوره انتهى ما كان يسمى بـ " الامتداد القانوني لعقود إيجار الأراضي الزراعية " وهو الأمر الذي كان أشد بلاء على المؤجر من تحديد حد أقصى للأجرة على النحو السابق بيانه في حينه .

ويجب التمييز هنا بين عقود إيجار الأراضي الزراعية التي كانت سارية وقت العمل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ، والعقود التي تبرم بعد العمل بهذا القانون وذلك على النحو التالي :

١١٩ – أولا : أحكام العقود التي كانت سارية وقت صدور القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢م :

العقود التي كانت سارية قبل صدور هذا القانون هي العقود التي أبرمت في ظل قانون الإصلاح الزراعي ، ومن ثم فهي كانت خاضعة للامتداد القانوني وفقا للمادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي ؛ بيد أن القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ في المادة ٣٣ مكررا (ز) منه ينص على ما يلي " تنتهي عقود إيجار الأراضي الزراعية نقدا أو مزارعة السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ٩٦ / ١٩٩٧ ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك ولا ينتهي عقد الإيجار بموت المؤجر أو المستأجر ، وإذا توفى المستأجر خلال المدة

---

(١) وهو اليوم التالي لتاريخ نشره – انظر المادة ٧ من هذا القانون .

المبينــة بالفقرة السابقة ينتقل حق الإيجار إلى ورثة المستأجر حتى انتهاء المدة السابقــة ٠

وتســري أحكام القانون المدني بما فيها ما يتعلق بتحديد القيمة الايجارية عــلى عقــود الإيجار المذكورة في الفقرتين السابقتين عند انقضاء مدة السنوات الخمس المشار إليهــا ٠

وإذا رغب المؤجر في بيع الأرض المؤجرة قبل انقضاء المدة المبينة في الفقرة الأولى كان للمستأجر أن يختار بين شرائها بالسعر الذي يتفق عليه أو أن يخلي الأرض بعد تقاضيه من المؤجر مقابل التنازل عن المدة المتبقية من العقد ، ويحسب هذا المقابل بأربعين مثل الضريبة العقارية الأصلية المقررة عن كل سنة زراعيــة ، أو أن يستمر مستأجرا للأرض إلى حين انتهاء المدة المشار إليها في الفقرة الأولى " ٠

وبهذا النص وضع القانون حداً للامتداد القانوني لعقود إيجار الأراضي الــزراعية ؛ وجاءت أحكامه في هذا الصدد – وفقا للنص السابق – على النحو الآتي :

(أ) العقــود الســارية وقت صدور القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ تنتهي بانــتهاء الســنة الــزراعية ٩٦ / ١٩٩٧ (أي خمس سنوات من تاريخ صدور القــانون حــتى وقــت نفــاذه) وبذلك يكون المشرع الوضعي قد ألغى الامتداد القانوني لعقود الإيجار الزراعية لإجحافها بمركز المؤجرين [(١)] ، وأراد المشرع أن يخفــف من وطأة هذا الحكم على المستأجرين ، فقرر في المادة الخامسة من هــذا القــانون الحق " لمستأجري الأراضي الزراعية التي تنتهي عقود الإيجار المــبرمة معهم وفقا لأحكام هذا القانون الأولوية في تملك الأراضي الصحراوية التي تستصلها الدولة ٠

---

(١) د ٠ محسن البيه – المرجع السابق ص ٤٩٧ ٠

(ب) بالنسبة لشغل المساكن الملحقة بالأرض الزراعية المؤجرة : قرر المشـــرع الوضـــعي : أنـــه إذا تـــرتب على إنهاء عقد إيجار الأرض الزراعية المؤجرة وفقا لأحكام هذا القانون إخلاء المستأجر لمسكنه الملحق بالأرض وكان هو السكن الوحيد لإقامته ومن يعولهم : تكفل الدولة تدبير مسكن أخر لـــه بأجرة مناسبة بالوحدة المحلية الذي يقيم فيها .

(جـ) يجوز أن يتفق الطرفان المؤجر والمستأجر – على إنهاء العلاقة الإيجارية قبل انتهاء الفترة الانتقالية (٥ سنوات) ، ويكون هذا الاتفاق صحيحا ومـــلزما لطرفيه وفقا للقواعد العامة ، كما يجوز للطرفين أن يتفقا على استمرار العلاقة الإيجارية بعد انقضاء الفترة الانتقالية ، وهذا الاتفاق يعتبر تجديدا للعقد ، وتحكمه قواعد القانون المدني .

(د) إذا مات أحد الطرفين خلال الفترة الانتقالية ، فإن ذلك لا يستتبع إنهاء عقد الإيجار [١] ، وهذا الحكم كان مقررا في قانون الإصلاح الزراعي قبل الـــتعديل الأخيـــر ، ويجـــب التنويه – هنا – إلى أن الإيجار إذا انتقل إلى ورثة المستأجر ، فإن ذلك يكون فقط إلى نهاية الفترة الانتقالية ، إلا إذا اتفق الطرفان (المؤجر مع الورثة) على تجديد عقد الإيجار ، فحينئذ يعتبر ذلك الاتفاق تجديدا للعقد تحكمه قواعد القانون المدني ليس إلا .

(هـــ) إذا أرد المالك بيع الأرض المؤجرة – أثناء الفترة الانتقالية ، كان عليه أن يبلغ المستأجر بتلك الرغبة ، وينعقد الخيار للمستأجر بين أن يترك الـــراغب فـــي الشراء [٢] يشترى كما يريد – أو أن يخلى الأرض على أن يدفع

---

(١) انظـــر المـــادة ٣٣ مكررا (أ) من القانون التي تنص على هذا الحكم والتي ذكرنا نصها في كثير من المواضع .

(٢) لأن مركز المستأجر في هذا الفرض – وإن كان يشابه ظاهريا مركزا لشفيع إلا أنه لا يعتبر شفيعا ، ومن ثم لا تنطبق عليه أحكام الشفعة (د . محسن البيه – المرجع السابق ص ٥٠٠ ، انظر المادة ٩٣٦ مدني مصري) .

لــــه المؤجر مقابلا للتنازل عن المدة الباقية من الفترة الانتقالية ، ويحسب هذا المقابل بأربعين مثل الضريبة العقارية المقررة عن كل سنة راعية " [1] ، أو أن يستمر المستأجر مستأجرا للأرض إلى حين انتهاء الفترة الانتقالية المشار إليها [2] في المادة ٣٣ مكررا (ز) المعدلة بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢م ٠

١٣٠ – ثانيا : أحكام عقود إيجار الأراضي الزراعية التي تبرم بعد العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٣ م :

تنص المادة الثالثة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على ما يلي :

" تســري عــلى عقود إيجار الأراضي الزراعية التي تبرم اعتبارا من تــاريخ العمل بهذا القانون الأحكام الواردة في الفصل الأول من الباب الثاني من الكتاب الثاني من القانون المدني "

وهــذا الــنص الصريح – والذي أعاد الأمور إلى نصابها الصحيح بعد طول انتظار – : يقرر أن عقود الإيجار الزراعية التي تبرم بعد العمل بالقانون الجديــــد (٢٨/٦/ ١٩٩٢) [3] ٠ تسري عليها القواعد العامة التي تنظم عقود إيجــار الأراضــي الــزراعية المذكــورة فــي القــانون المدنــي وهي المواد

---

(١) يــرى بعض الفقه – بحق– أن هذا النص منتقد لأنه لا يوجد مبرر أو أساس شرعي أو أخلاقــي يقــوم عــليه هذا الحكم ، فالمستأجر لن يتنازل عن حق ، والمؤجر لن يحصــل على أكثر من سلطته في التصرف كمالك ، هذا فضلا عن أن المستأجر لو بــقى فــي الأرض المؤجــرة إلى نهاية الفترة الانتقالية فلن يدفع – كأجرة – مقابل الانتفاع – سوى اثنين وعشرين مثل الضريبية العقارية وليس أربعون مثل الضريبة العقارية عن كل سنة (د ٠ محسن البيه – المرجع السابق – الموضع السابق) ٠

(٢) انظر : د ٠ حمدي عبد الرحمن – المرجع السابق ص ٣٤٧ ٠

(٣) المادة السابقة من القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ٠

مـــن ٦١٠ – ٦٢٧ مدني ، ثم القواعد المتعلقة بعقود الإيجار عامة ، ثم القواعد المنظمة للعقود بوجه عام .

وهذه القواعد كلها تقرر أن مقدار الأجرة يتحدد باتفاق الطرفين وبمطلق حريـــتهما دون الخضـــوع لذلـــك التحديد الذي كان مقررا في قانون الإصلاح الـــزراعي ، كمـــا أن مـــدة الإيجـــار تخضع لاتفاق الطرفين وفقا لمبدأ سلطان الإرادة ، وانـــتهى بذلك " مبدأ الامتداد القانوني " لعقد إيجار الأراضي الزراعية بموجب القانـــون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ سواء كان إيجارا مبتدأ للأرض الزراعية ، أم كان عقب انقضاء علاقة إيجاريه كانت خاضعة لقانون الإصلاح الزراعي [١] ، هـــذا ويراعي – هنا – القاعدة المكملة الواردة بالمادة ٦١٢ مدني مصري التي تـــنص عـــلى أنه " إذا ذكر في عقد إيجار الأرض الزراعية أن الإيجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات ، كان المقصود من ذلك أنه قد عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات " .

١٣١ – مبادئ الفقه الإسلامي لا تقر امتداد عقد الإيجار :

لاشـــك أنه من الأمور المرفوضة وجود تشريعات استثنائية خاصة تكبل حـــرية المتعاقدين في إبرام ما يشاؤون من العقود وفقا للقواعد العامة في النظم القانونية ، ولطاما نادينا كثيرا بإلغاء الامتداد القانوني لعقود إيجار الأراضي[٢]؛ الزراعية لأن الامتداد القانوني للإيجار في أي صورة من صوره يؤدي إلى ذات الغبن الذي يؤديه تحديد الأجرة بسبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية ، كما أنه أمـــر لا تقره مبادئ الشريعة الإسلامية التي جعلت من ركن التراضي [٣] في أي

---

(١) انظـــر : د . حمدي عبد الرحمن – المرجع السابق ص ٣٤٦ ، د . محسن البيه – السابق ص ٥٠٢ .

(٢) انظر مؤلفنا – أصول القانون الزراعي – ط ١٩٨٩م ص ٢٤٩ – ٢٥١ .

(٣) انظـــر : حاشـــية بن عابدين جــ ٥ ص ١٨٣ ط ١٣٨٦هـــ ، شرح الخرشي على مختصر خليل جـــ٣ ص ٢٥٩ ط ١٣١١ ، المحتاج جــ ٢ ص ٣ ط ١٣٥١ هـــ .

عقـــد من العقود ومن بينها عقد الإيجار - دعامة أساسية لوجوده وترتيب أثاره؛ كمـــا أن الوفاء بالعقد متى تم تصحيحا بين طرفية أمر واجب شرعا ، ودل على ذلـــك قول الله تعالى : ﴿ **يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقـــود** ﴾ [١] كما أن انتهاء الإيجـــار باتفـــاق المتعاقدين على ذلك بتحديد مدته وقت إبرام العقد يعتبر شرطا مشروعا . وقد قال عليه السلام " المسلمون عند شروطهم إلا شرطا حرم حلالا أو أحل حراما " [٢] .

ومن المتفق عليه في الفقه الإسلامي أن " مبدأ الرضا " وقاعدة العقـــد " شريعة المتعاقدين " هما جناحي مبدأ سلطان الإرادة الذي قرره الفقه الإسلامي فـــي أوسع نطاقه من خلال القرآن الكريم كما في قوله تعالى : ﴿ **فـــإن طبن لكم عن شيء منه نفسا فكلوه هنيئا مريئا** ﴾ [٣] وقول الرسول صلى الله عليه وسلم فيمـــا أخرجه الترمذي والبيهقي من حديث عبد الله بن السائب بن يزيد عن أبيه عن جده " لا يأخذ أحدكم متاع أخيه لاعبا ولا جادا " .

فهذه الأدلة وغيرها تحث على الرضا في كل التصرفات الشرعية وأهمها العقود ؛ ومن بينها عقد الإيجار الزراعي ؛ فالأصل في العقود رضا المتعاقدين ونتيجتها هو ما أوجباه على أنفسهما بالتعاقد ، فلو لم يكن رضا المتعاقدين قائما فـــي حـــدود أحكام الشرع الحنيف لا تنفي سبب الحكم ، ولا يتصور وجود حكم دون وجود سببه وهو العقد القائم على الرضا [٤] .

---

(١) سورة المائدة - أية رقم ١ .

(٢) سبل السلام للصنعاني جـ ٣ ص ٥٩ ط ١٩٦٠ .

(٣) سورة النساء - أية رقم ٤ .

(٤) انظـــر فـــي ذلـــك تفصـــيلا : رسالتنا لنيل درجة الدكتوراه - انقضاء العقد بالإلغاء والرجوع في القانون المدني والفقه الإسلامي ط ١٩٨٢ ص ٢٨ وما بعدها .

فأساس العقود هو الرضا من حيث التكوين – بما هي شروط هذا التكوين المشروعة – والإنشاء ، أما آثار العقود فهي شرعية ، أي أن العقود ترتب أثرها بمقتضـى حكـم الشرع فقط ، ومن ثم كان الامتداد القانوني للعقد وهو يتم بغيـر رضـا المؤجر – أمر منهي عنه شرعا لأن فيه إخلال بالرضا أو بشرط مشروع مقترن بالعقد ، وهو يؤدي إلى الظلم والجور وعدم استقرار المعاملات بين العباد على أسس ثابتة من الحق والعدل .

كمـا أن مـن خصـائص عقد الإيجار " التأقيت " وهو ينتفي حتما بهذا الامـتداد القـانوني الذي كان قائما دون سند من الشرع أو المنطق ، حيث كان مبعـثه قديمـا إبعاد شبح الظلم الذي كان يعانيه مستأجروا الأراضي الزراعية ، والآن تـبدد كـل شـك في العودة إليه بعد زوال طبقة كبار الملاك ، وارتفاع الأسعار ، وعدم عدالة مقدار الأجرة ونقص الأيدي العاملة ..... الخ ، وحسنا فعـل المشـرع المصري بإلغاء الامتداد القانوني لعقد إيجار الأراضي الزراعية وإطلاق حرية المتعاقدين في تحديد الأجرة لأن ذلك عود إلى أحضان قواعد الفقه الإسلامي في تنظيمه لأحكام العقود .

١٣٣ – أحكام إثبات عقد الإيجار في ظل قانون الإصلاح الزراعي والقانون الجديد :

سـبق أن ذكـرنا أن عقـد الإيجـار الـزراعي يتم بتراضي المؤجر والمستأجر ؛ بيد أنه عند النزاع لا يثبت هذا العقد إلا بالكتابة وقد كانت المادة ٣٦ مـن المرسـوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ تقضي بأنه " يجب أن يكون عقد الإيجـار ثابتا بالكتابة مهما كانت قيمته ويكتب العقد من أصلين يبقى أحدهما مع المـالك والآخـر مع المستأجر ، فإذا لم يوجد عقد مكتوب كان الإيجار مزارعة لمدة ثلاث سنوات نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات .

وفـــي ظـــل هذا النص قام خلاف في الفقه حول طبيعة الكتابة هل هي شرط لإثبات العقد أم شرط للانعقاد ؟ ذهب غالب الفقه [١] إلى أنها شرط للإثبات ، بيـــنما ذهـــب الـــبعض الآخر[٢] - وهو ما يبدو صحيحا في نظرنا - إلى أن الكتابة كانت وفقا للنص السابق ركنا شكليا في إيجار الأراضي الزراعية لا ينعقد بدونه لأن المادة نصت على بطلان العقد غير المكتوب كإيجار عادي .

بيـــد أن هذا الخلاف أصبح غير ذي أثر بانتهاء سببه ، ذلك أن المشرع المصـــري قد حذف من نص المادة ٣٦ كل ما يفيد بطلان العقد غير المكتوب ، وعدلـــت المادة السابقة بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ (ثم عدلت بعد ذلك بالمادة ٥ من القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥) حيث حسم المشرع المصري بهذا التعديل كل خلاف وقرر في نص المادة ٣٦ بعد تعديلها أنه " يجب أن يكون عقد الإيجار مـــزارعة ونقـــدا ثابـــتا بالكتابة أيا كانت قيمته ، وكذلك كل اتفاق على استغلال أراضي زراعية ولو كان لزرعة واحدة .

ويحرر العقد من ثلاث نسخ على الأقل توقع من إطرافه ويحتفظ كل من المـــتعاقدين بنســـخة مـــنها ، وتودع نسخة أخرى بالجمعية التعاونية الزراعية المختصـــة في القرية الكائنة في زمامها الأطيان المؤجرة ، فإذا لم توجد جمعية في تلك القرية ، فيكون الإيداع بالجمعية التعاونية الزراعية المشتركة في المركز التابعة له القرية ويقع عبء الالتزام بالإيداع على المؤجر " .

---

(١) جميل الشرقاوي شرح العقود المدنية- عقد الإيجار ط ١٩٦٦ ص ١٤٨ هامش(١) وعـــبد المـــنعم الصـــدة - حق الملكية ص ١٥٣ ، محمد على عرفة - شرح قانون الإصـــلاح الزراعي ص ١٨١ ، سليمان مرقس - السابق ص ٥٦٥ ، البدراوي - السابق ص ٢٤ .

(٢) السنهوري - الوسيط جـــ ٦ ص ١٢٨٤ ، جمال زكي - السابق ص ١٣٤ .

وتـنص المـادة ٣٦ مكررا من ذات المرسوم [١] على أنــه " إذا امتنع المؤجر عن إيداع عقد الإيجار بالجمعية التعاونية الزراعية المختصـة ، أو إذا امتـنع أحد الطرفين عن توقيع عقد الإيجار وجب على الطرف الأخـر أن يبلغ ذلك إلى الجمعية الزراعية المختصة وعلى مجلس إدارة الجمعيـة أو مـن ينيـبه المجـلس فـي ذلك أن يحيل الأمر إلى لجنة الفصل في المنازعات الزراعية . وعلى اللجنة أن تتحقق من قيام العلاقة الايجارية ومن نوعها بكافة طـرق الإثبات ، فإذا ثبت لها قيام العلاقة الايجارية أصدرت قرار بذلك وكلفت رئيـس الجمعيـة التعاونية الزراعية المختصة بتحرير العقد وتوقيعه نيابة عن الطـرف الممتنع ، وتسلم نسخة من هذا العقد إلى كل من طرفيه ، وتودع نسخة أخـرى منه بالجمعية مع صورة رسمية من قرار اللجنة ويكون هذا العقد ملزما للطرفين " .

ويسـتبين من تلك النصوص أنه يجب على كل من المؤجر والمستأجر كـتابة عقد إيجار الأراضي الزراعية بصرف النظر عن قيمة الإيجار ، والكتابة المطـلوبة هي الكتابة العرفية لثلاث نسخ من العقد على الأقل توقع من أطرافه ويحـتفظ كـل طرف بنسخة وتودع ثالثة بالجمعية الزراعية المختصة ، وذلك للقضاء على أي مظهر من مظاهر استغلال المؤجر للمستأجر ، ويتمثل ذلك في توقيـع المسـتأجر بخـتمه أو بصـمته عـلى النسـخ الثلاث حتى لا يتضمن العقـد (الصـورة الأخيـرة) شـروط قـد يجهـلها ثـم يتصـرف المـالك بعـد ذلـك حسـب مصلحته ، فإن اقتضت إبراز العقد أبرزه وإلا أخفاه ، كما أن المشـرع المصـري قـرر أن النسخة التي بيد المستأجر قد تفقد منه لسبب مـا فـأراد أن يحقق إشرافا للجمعية التعاونية الزراعية فتطلب أن تودع نسخة

---

(١) بعد تعديلها بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ .

ثالــثة لديهــا [١] ؛ ويلــتزم المؤجر بهذا الإيداع ما لم يتفق على أن يقوم بــــه المستأجر ٠

وإذا امتنع المؤجر عن تحرير عقد الإيجار أو توقيعه أو إيداعه الجمعية الــتعاونية الــزراعية المختصة ، وجب على المستأجر أن يبلغ ذلك إلى الجمعية الــتعاونية الــزراعية المختصــة [٢] ؛ وعــلى هذه الجمعية أن تحيل الأمر إلى المحكمة الجزئية المختصة ، وعلى المحكمة الجزئية المختصة أن تتحقق من قيام العلاقة الايجارية ومن نوعها إيجارا نقديا أو مزارعة بكافة طرق الإثبات(م ٣٦ مكــرر) وإذا ثــبت للمحكمة الجزئية قيام العلاقة الايجارية حكمت بذلك وكلفت رئيــس الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بتحرير العقد وتوقيعه باسمه نيابة عــن الطــرف الممتــنع ، وهذه النيابة قانونية مفروضة على شخص الممتنع ، ويصبح العقد بهذا التوقيع ثابتا بالكتابة ونافذا في حق المؤجر الممتنع عن التوقيع ، ويتم تحريره من ثلاث نسخ تسلم نسخة إلى كل من طرفي العقد وتودع الثالثة بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة مرفقا بها صورة رسمية من حكم المحكمة الجزئية ٠

وهذه الأحكام كلها أصبحت غير ذي محل حيث تم إلغاء الامتداد القانوني لعقــد إيجار الأراضي الزراعية – وتحديد أجرتها ومن ثم فإثبات عقود الإيجار في ظل القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ تخضع للقواعد العامة في الإثبات والواردة في القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ المعدل بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢م والقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩م ٠

---

(١) انظر : أحمد سلامة – السابق ص ٢٣١ ٠

(٢) انظر : عبد الناصر العطار – السابق ص ٣١ ٠

المبحث الرابع
أحكام الإيجار العادي في الفقه الإسلامي

****

١٢٣ - اتجاهات فقهاء المسلمين في حكم الإيجار العادي للأراضي الزراعية :

الفقه الإسلامي يعتبر إيجار الأراضي الزراعية - كقاعدة عامة - نوعاً من الإيجار يرد على منفعة معلومة لقاء أجر معلوم [١] ؛ ومن ثم فخصائص عقد الإيجار الزراعي لا تختلف كثيرا عن خصائصه في فقه القانون الوضعي ، فهو عقـد مسمى تنظم أحكامه مؤلفات الفقهاء وأحكام الشريعة الإسلامية ، وهو عقد معاوضـة ، وهو عقد تبادلي يلزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، وضمان العيوب الخفية منها .... الخ ، ويلتزم المستأجر بالتزامات معينة أهمها دفع الأجرة المتفق عليها ، كما أنه عقد زمني أو مؤقت ، وهو عقد رضـائي يتم بالتراضي بين المؤجر والمستأجر على المنفعة المؤجرة ، والأجرة المتعاقد عليها ، والمدة ، كما أن آثار هذا العقد كغيره من العقود ينظمها المشرع الإسـلامي على أسـاس أن العقود في الفقه الإسلامي أسباب جعلها الشارع أمـارة لترتيب الأحكام الشرعية ، ومن ثم فسلطان الإرادة للمتعاقدين لا دخل له في ترتيب آثار العقود والتصرفات الشرعية وهذا ما تنفرد به الشريعة الإسلامية الحنيفة عن القانون الوضعـي .

والإجارة في الفقه الإسلامي تنقسم إلى قسمين : واردة على عقار كإجارة الأرض الـزراعية ؛ وواردة على الذمة كاستئجار دابة موصوفة ... الخ) [٢] والإجـارة الـواردة عـلى عقار هي محل حديثنا ومن ثم ثار التساؤل عن حكم الإيجار العادي في الشريعة الإسلامية .

---

(١) انظر في ذلك : عبد الناصر العطار - السابق ص ١ (القسم الثاني) .

(٢) انظر : منهاج الطالبين للنووي ط ١٣٣١ هـ ١٩٢٠ م ص ٦٦ .

وفـــي ذلـــك نقــول : أن جمهور الفقهاء [1] متفقون على جواز الإيجار العادي للأراضي الزراعية ٠

بيــنما ذهب ابن حزم الظاهري إلى تحريم [2] الإيجار العادي للأراضي الزراعية ، رغم أنه يتفق مع جمهور الفقهاء في إباحة المزارعة والمساقاة ٠

١٣٤ - أدلة المانعين للإيجار العادي :

ذهــب بن حزم ومن وافقه على أن الأرض لا يجوز كراؤها بحال من الأحوال واستدل على ذلك بما رواه مالك بسنده عن رافع بن خديج أن رســـول الله صلى الله عليه وسلم " نهى عن كراء المزارع " قالوا وهذا عام ؛ وقد أخــذ رافــع بعمومـــه ؛ كمـــا روي البخاري بسنده عن نافع عن ابن عمر أنه يكرى مـــزارعه ، فذهـــب إلى رافـــع بن خديج ، وسأله فقال رافع : " نهى رســـول الله صـــلى الله عـــليه وســـلم عن كراء الأرض ، وكان ابن عمر يكرى أرضه فترك ذلك " ٠

كمـــا اســـتدل المانعون للإيجار العادي للأراضي الزراعية بحديـــث حمـــزة عن ابن شوذب عن مطرف عن عطاء عن جابر قال : خطبنا رسول الله صـــلى الله عـــليه وســـلم فقال " من كانت لـــه أرض فليزرعها أو ليزرعها ولا يؤاجرها " ٠

ويستبين من هذه الأحاديث أنها تنهى عن كراء الأرض بأي شيء ؛ أي سواء كان الكراء بالدراهم أو الدنانير أو ببعض ما يخرج منهَا ٠

كما استدل هؤلاء المانعون بالمعقول حيث قالوا أن الأرض لم يجز كراؤها

---

(١) انظر : بداية المجتهد ونهاية المقتصد لابن رشد جـــ ٢ ص ٢٤٨ ط ١٩٨٢ ٠

(٢) انظر : المحلى لابن حزم جـــ٨ ط دار الفكر ص ٢١١- ٢٢٤ مسألة رقم ١٣٣٠ ٠

لما في ذلك من الغرر ، لأنه يمكن أن يصيب الزرع جائحة من نار أو قحط أو غرق فيكون قد لزمه كراؤها من غير أن ينتفع من ذلك بشيء [١] .

وذهـب نفر من هذا الفريق بأن الإيجار العادي للأرض الزراعية غير جائـز إلا بالدراهم والدنانير بدليل ما ورد في حديث طارق بن عبد الرحمن عن سعيد بن المسيب عن رافع بن خديج عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قـال " إنما يزرع ثلاثة : رجل لـه أرض فيزرعها ورجل منح أرضا فهو يزرع ما منح ورجل أكتري بذهب أو فضة " .

فهـذا الحديـث مقيد ، وما سبقه من أحاديث مطلق ، ومن الواجب حمل المطـلق على المقيد ، ومن ثم جاز كراء الأرض بالذهب والفضة (أو النقود) ولا يجوز كراؤها بأيَ تقدمه أخرى .

١٣٥ – أدلة الجمهور : القائلين بجواز الإيجار العادي للأراضي الزراعية :

ذهـب جمهور الفقهاء إلى أن الأصل إباحة إيجار الأراضي الزراعية ، فإذا ورد من الشارع أحاديث تحرم هذا الإيجار وأخرى تبيحه كان هناك تعارض بين النصوص في الظاهر ، ولإزالة هذا التعارض لا يكونْ اتباع الحديث المحرم أولى مـن المبيح أو العكس ، وإنما يزال هذا التعارض عن طريق إعمال قواعد أصول الفقه التي تبين المجمل من هذه النصوص والمطلق منها والمقيد ، والعام والخـاص والناسـخ والمنسوخ وأي هذه القواعد يعمل به وشروط هذا الإعمال .... الخ وبذلك يزال التعارض [٢] .

وترتيـبا عـلى ما تقدم فقد فند جمهور الفقهاء أدلة ابن حزم ومن وافقه على النحو التالي :

---

(١) انظر فيما سبق : بداية المجتهد – السابق ص ٢٤٩ .

(٢) انظر : عبد الناصر العطار – السابق ص ٥ .

(١) ما ورد عن رافع بن خديج من أن النبي عليه الصلاة والسلام نهى عن كراء الأرض نجده مجملا فصلته الآثار الأخرى التي بينت أن النهي لم يكن مطلقا وإنما كان مقيدا بما كان يجري عليه العمل آنذاك من إيجار الأراضي الزراعية إيجاراً لا يخلو من الغرر والضرر الذي يؤدي إلى النزاع ، فنهى الشارع عن هذا النوع من الإيجار ؛ فقد روي البخاري بسنده عن رافع بن خديج قال : كنا أكثر أهل المدينة حقلا وكان أحدنا يكرى أرضه ، فيقول : هذه القطعة لي (أي أن غلتها هي أجرة الأرض) وهذه لك ، فربما أخرجت هذه ولم تخرج هذه فنهى النبي عليه الصلاة والسلام عن ذلك ، أي أن سبب النهي عن ذلك هو الغرر المتمثل في عدم معلومية الأجرة ؛ كما روي مسلم " عن حنظلة بن قيس قال : " سألت رافع بن خديج عن كراء الأرض بالذهب والفضة فقال لا بأس به وإنما كان الناس يؤاجرون على عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم على المذابانات [١] وإقبال [٢] الجداول وأشياء من الزرع فيهلك هذا ويسلم هذا ، ويهلك هذا ولم يكن للناس كراء إلا هذا فلذلك زجر عنه ؛ فأما شيء معلوم فلا بأس به [٣] .

وهذا صريح عن رافع بن خديج في أن النهي كان للغرر ، فإذا كانت الأجرة معلومة فلا بأس بالكراء .

(٢) أما ما روي عن ابن عمر أنه ترك كراء الأرض بعد سماعه حديث رافع بن خديج ، فإنما كان ذلك من ابن عمر احتياطاً لدينه ، حيث خشى

---

(١) أي مسايل الماء ، أو ما ينبت حول السواقي .

(٢) أي أوائل .

(٣) مشار إليه في البداية في القانون الزراعي للدكتور : عبد الناصر العطار – الموضع السابق .

أن يكـون الرسـول صلى الله عليه وسلم قد حرم إيجار الأرض الزراعية قبل وفاتـه ، ولـم يعلم بذلك ، وهذه الخشية كان لها محلها لأن الأحاديث لم تكن قد جمعت وقتذاك ؛ أما الآن فلا محل لتلك الخشية بعد جمع أحاديث الرسول صلى الله عـليه وسـلم وتحقيقها ، وحتى ابن عمر كان " يشك " في رواية رافع ابن خديـج التي تحرم إيجار الأراضي الزراعية بدليل أنه حينما كان يسأل عـن ذلـك يقول " زعم ابن خديج أن النبي صلى الله عليه وسلم نهى عنها " أي نهى عن كـراء الأرض .

وبعـد هـذا التفنيد لأدلة المانعين ؛ استدل الجمهور على جواز الإيجار العادي للأراضي الزراعية بأدلة عديدة نجتزئ منها :

أ - الحديـث السـابق " إنمـا يـزرع ثلاثـة " إنمـا يـدل عـلى جـواز إيجـار الأراضي الزراعية بذهب أو فضة أو ما حل محلهما من النقود المتداولة .

ب - ما روي عن ابن عمر أن النبي صلى الله عليه وسلم دفع إلى يهود خيـبر نخل خيبر وأرضها على أن يعملوها من أموالهم على نصف ما تخرجه الأرض والـثمرة قـالوا : هـذا الحديث أولى من أحاديث رافع لأنها مضطربة المتون ، وإن صحت أحاديث رافع حملناها على الكراهية لا على الحظر ، بدليل ما أخرجه البخاري ومسلم عن ابن عباس أنه قال " أن النبي صلى الله عليه وسلم لـم يـنهه عنها ولكن قال : إن يمنح أحدكم أخاه يكن خيرا له من أن يأخذ منه شيئـا [١] .

وهـذا يدل على أن الرسول عليه الصلاة والسلام ندب للرجل أن يمنح أخاه أرضه إن لم يزرعها بنفسه بدلا من تأجيرها لها .

---

(١) انظر بداية المجتهد - السابق جـ ٢ ص ٣٥٠ - ٣٣١ .

جـ- لما قدم معاذ بن جبل اليمن حين بعثه الرسول صلى الله عليه وسلم إليها وجدهم يخابرون فأقرهم على ذلك .

د - كـانت الأرض الزراعية تؤجر قبل بعثة النبي صلى الله عليه وسلم كمـا كـانت تؤجـر فـي عهد رسالته ؛ وهذا دليل على جواز الإيجار العادي للأراضي الزراعية شرعا [١] .

١٣٦ - الموازنة والترجيح :

باستعراض أدلة المجيزين والمانعين للإيجار العادي للأراضي الزراعية يستبين لـنا - والله أعلم - أن الأقرب إلى الصواب هو جواز إيجار الأراضي الزراعية نقدا أو بأي تقدمه عينية أخرى ، نظرا لما تواترت عليه الآثار من أن الأراضي الزراعية في عهد الرسول عليه الصلاة والسلام كانت تؤجر وتستأجر ؛ وقد استقر العمل على جواز إيجار الأراضي الزراعية منذ عهد البعثة إلى يومنا هـذا ولا عـبرة بمن خالف إجماع علماء المسلمين على جواز إيجار الأراضي الـزراعية شرعا فضلا عما سبق بيانه من تفنيد أدلة المانعين لهذا الإيجار ؛ ولم يجـد هـؤلاء منفذا لدحض حجج وبراهين من أجازوا الإيجار العادي للأراضي الـزراعية ؛ كما أن الحاجة ومصالح المسلمين داعية إلى جواز هذا الإيجار في حدود الأحكام الزراعية المنظمة له .

وتحمل الأحاديث الناهية عن هذا الإيجار[٢] على إبطال الإيجار المقترن بشرط فاسد يجعل الأجرة غير معلومة أو لدواعي أخرى اقتضتها ظروف الحال وقتذاك .

---

(١) انظر : عبد الناصر العطار - السابق ص ٤ .

(٢) انظر : عبد الناصر العطار - السابق ص ٧ .

الفصل الثاني

عقـــــد المزارعـــــــة

****

المبحث الأول

تعريف المزارعة وتكييفها القانوني وخصائصها المميزة لها عن غيرها

****

١٣٧ - تعريف المزارعة :

المـــزارعة : عقـــد بمقتضـــاه يتعهد أحد طرفيه - ويسمى المزارع - بمزارعة أرض يسلمها له الطرف الآخر لمدة معينة في مقابل اقتسام المحصول معه بنسبة معينة [١] .

وهـــذا التعريف يكاد يقترب من معنى المزارعة في الشريعة الإسلامية حيـــث عرفت المادة ٢٠٢ من مرشد الحيران المزارعة بأنها معاقدة على الزرع بين صاحب الأرض وبين المزارع فينقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد .

ويســـتبين مـــن هـــذا التعريف أن الفارق الجوهري بين المزارعة وبين الإيجـــار العادي هو أن المقابل الذي يحصل عليه المالك في المزارعة يتمثل في نسبة معينة من المحصول مثل الثلث أو الربع أو النصف [٢] أما في حالة الإيجار

---

(١) د . جمـــال الدين زكي - السابق ص ١٩٧ ، انظر : حسام الأهواني - السابق ص ١٦٠ ، أحمـــد ســـلامه - الســـابق ص ٢٩٨ ، انظـــر : نـــزيه المهدي - السابق ص ٢٠١ .

(٢) حسام الأهواني - المرجع السابق - الموضع السابق .

العـــادي فإن المؤجر يتقاضى أداء محددا يسمى بالأجرة وهي قد تكون نقدية أو عينية ؛

وعـــلى ذلك فإذا كان الإيجار مقابل مبلغ نقدي معين ، أو مقابل إعطاء المؤجر قدرا أو كمية محددة من المحصول كخمسة أرادب أو قنطارين من القطن كـــان الإيجار عاديا وليس مزارعة [١] ، الأجرة فيه نقدية في الصورة الأولى ، وعينية في الصورة الثانية ٠

١٣٨ – خصائص عقد المزارعة :

ســـبق أن أشرنا أن المزارعة تتميز عن الإيجار العادي بخاصية أساسية وهـــي أن الأجـــرة فيها تتحدد على أساس حصة معينة من المحصول الناتج من الأرض كالثـــلث أو النصـــف مثلا ، ومن ثم فإنه يمكننا إيجاز الخصائص التي تتميز بها المزارعة عن الإيجار العادي فيما يلي :

أ – الأجـــرة في المزارعة هي نسبة معينة من المحصول وليست مبلغا محددا أو كمية محددة من المحصول سلفا عند التعاقد ، ويترتب على ذلك أنه لا محـــل في المزارعة لأن يطلب المزارع كما هو الشأن في الإيجار العادي نقص الأجـــرة إذا تلف المحصول بقوة قاهرة ، وذلك لأن المؤجر شريك للمستأجر في المحصـــول وهـــو بذلك يتحمل معه نصيبه من الخسارة تلقائيا دون الحاجة إلى حكم بذلك [٢] ٠

ب – لمـــا كـــانت المزارعة تتميز بأنها إيجار عن طريق المشاركة في اســـتغلال الأرض ، فإن ذلك يقتضي القول بأن المالك لا يقف دوره عند مجرد

---

(١) انظر : السنهوري – السابق ص ١٣٧٥ ، جمال زكي – السابق ص ٢٠٠ ٠

(٢) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ٢٠٣ ، سليمان مرقس – الإيجارات الزراعية – ط ١٩٦٨ ص ٦٢٦ ٠

تمكين المستأجر من الانتفاع بالأرض المؤجرة بل يتجاوز ذلك إلى المساهمة في إنـتاج المحصـول وتحمـل الـنفقات اللازمة لذلك ، على نحو ما سنعرفه في التزامات المؤجَر بعد قليل .

جـــ- تـتميز المزارعة بأن لشخصية المزارع فيها اعتبارا خاصا [١] بدليـل أن القـانون قرر أنه لا يجوز لـه النزول عن المزارعة إلى غيره ، أو الـتأجير من الباطن ، كما أنه لا يلتزم ببذل عناية في الزارعة أكثر من عنايته بشئون نفسه ... الخ مثل هذه الأمور التي سنعرفها في حينها ويرتب الفقه على هـذه الخاصـية أن غلط المؤجر في شخص المستأجر (المزارع) يكون غلطا جوهريا يعيب رضاءه ويجعل المزارعة قابلة للإبطال [٢] .

١٣٩ - تمييز المزارعة عن الإيجار العادي :

يـبدو لأول وهـلة أن الحديـث عن ذلك أمر مكرر لما سبق ذكره في البـندين السـابقين ، ولكـن هذا التصور غير صحيح ، وبيان ذلك أن المقابل الـذي يدفعـه المسـتأجر إلى المؤجـر إذا كان نقديا ، ويدفعه بصورة دورية يكـون الإيجـار عاديـا ، ولا تـثير هـذه الصـورة آيـة صـعوبة فـي

---

(١) جـاء في المذكرة التفسيرية للمشروع التمهيدي للقانون المدني تعليقا على المزارعة وبيانـا لخصائصها في ضوء المادة ٨٢٩ من المشروع والخاصة بالمزارعة والتي تعرف هذه المادة المزارعة بأنها إيجار أرض زراعية أو مغروسه بالأشجار وتكون الأجرة فيها جزءا من المحصول ؛ فللمزارعة إذن خاصتان :

أ - هي شركة ما بين المؤجر والمستأجر .

ب - شخصـية المؤجر فيها ملحوظة ؛ انظر مجموعة الأعمال التحضيريـة جـ ٤ ص ٦٢٦ .

(٢) السنهوري - السابق ص ١٣٧ .

التفرقة بين عقدي المزارعة والإيجار العادي ، وكذلك الأمر إذا اتفق المؤجر والمستأجر على أن تكون الأجرة نسبة أو حصة معينة ومحددة من المحصول للمؤجر ؛ حيث يكون الإيجار في هذه الصورة إيجارا عاديا ، الأجرة فيه عينية ، لا نقدية وليس مزارعة ، وهو أمر أجازه القانون وفقا للمادة ٥٦١ مدني إذ أن الجزء المعين من المحصول قد تحدد سلفا ، فهو بمثابة الأجرة النقدية المحددة سلفا في الإيجار العادي تماما [١] .

غير أن ما أثار الصعوبة والخلاف في تكييف العقد هل هو مزارعة أم إيجارا ؟ هي الحالة التي تتمثل الأجرة فيها في مبلغ محدد من النقود مضافا إليه نسبة من المحصول الناتج ، أو تكون الأجرة قدرا محددا من المحصول مضافا إليه نسبة من ذات المحصول كان يشترط أن يكون المقابل قنطارين من القطن فضلا عن خمس المحصول الناتج كله ، فالأجرة هنا تتكون من عنصرين ، أحدهما : محدد سلفا ، والآخر : يتوقف على المحصول الناتج [٢] ، ومن ثم فالمقابل الذي يقتضيه المؤجر لا يمكن وصفه بصفة واحدة ، فلا هو محدد سلفا ولا هو محض نسبة من المحصول ؛ بل يجمع بين الاثنين [٣] .

وقد اختلف القضاء والفقه في هذه الصورة فذهبت بعض أحكام القضاء إلى أن العقد يعتبر عقدا مختلطا من الإيجار العادي والمزارعة وتطبق على كل جزء منهما الأحكام الخاصة به [٤] ، غير أن هذا القضاء محل نقد من قبل بعض

---

(١) انظر في ذلك : جمال زكي – السابق ص ٢٠٠ ، حسام الأهواني – السابق ص ١٦٠ .

(٢) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ٢٠٥ .

(٣) انظر : أحمد سلامة – السابق ص ٢٩٠ .

(٤) محكمة العياط الجزئية في ١٤ ديسمبر سنة ١٩٢١ المحاماة س ٣ ٢١٨ – ٢٨٥ .

الفقــه [١] على أساس أن هذا التكييف يثير صعوبة تتمثل في أنه ينبغي أن يكون لكــل عقــد محــل ، ومن غير الممكن العثور في هذه الحالة على محل الإيجار العادي والمزارعة كل على وجه الانفراد .

وذهــب رأي فــي الفقه [٢] إلى الاعتداد بقصد المتعاقدين وأهمية النسبة المــتفق عــليها مــن المحصول في الأجرة ، فإذا كانت هذه النسبة هي العنصر الجوهــري أو الغــالب في الأجرة كان العقد مزارعة ؛ أما إذا كانت النقود هي العنصر الجوهري والغالب في الأجرة كان العقد إيجارا عاديا ، واستظهار مدى أهميــة كــل عنصر من هذين العنصرين ، أو تغليب أحدهما على الآخر مسألة موضوعية تخضع لتقدير محكمة الموضوع .

وذهــب رأي آخــر فــي الفقــه [٣] إلى أن التمييز بين الإيجار العادي والمــزارعة لا يــتم جريا وراء قصد المتعاقدين ، وإنما يتم على أساس تطبيق المعيار الأساسي السابق ذكره وهو أن الأجرة في عقد المزارعة يجب أن تتمثل دائما في نسبة معينة تتوقف على كمية المحصول الناتج ، ولا يمكن أن تتمثل في قدر محدد ولو عينا ، وبما أن الأجرة في هذه الحالة متمثلة في قدر محدد – ولو جزئيا فإن هذا التحديد ينفي وصف المزارعة عن العقد ويفــرض اعتبــاره عقد إيجار عادي .

ونحن نعتقد أن هذه الرأي جانبه الصواب ، وأن الرأي الأولى القبول هو

---

(١) أحمد سلامة – السابق – الموضع السابق .

(٢) لــبيب شنب – السابق ص ٥٢٦ ، عبد الناصر العطار – السابق ص ٧٦ – ٧٧ ، حسام الأهواني – السابق ص ١٦٠ .

(٣) أحمد سلامة – السابق ص ٢٩١ .

الـــرأي الأول لأن اشـــتراط المؤجر مبلغا محددا من النقود مضافا إليه نسبة من المحصـــول وموافقة المستأجر على ذلك ؛ يعني أن نيتهما انصرفت إلى تـــرك تحديـــد تكييف هذا العقد للعنصر الغالب للأجرة فيه ، فضلا عن أن الغالـــب عمـــلا أن يكـــون العنصـــر الغالب هو النسبة من المحصول حتى يمكن تكييف العقـــد عـــلى أنـــه مزارعة ، وهو ما يكون غالبا في صالح المؤجر لأنه يتفق مـــع العدالـــة وحســـن السياســـة التشـــريعية في ظل الظروف الحالية التي تقي المؤجـــر انخفـــاض قيمة العملة ، وارتفاع الأسعار وتقلب الظروف الاقتصادية الجارية .

١٣٠ – تمييز المزارعة عما قد يتشابه بها من عقود :

أولا : تمييز المزارعة عن عقد الشركة :

عرفت المادة ٥٠٥ مدني عقد الشركة بأنه " عقد بمقتضاه يلتزم شخصان أو أكـــثر بـــأن يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة " .

ويستبين من هذا النص أن المزارعة تشبه الشركة من عدة وجوه :

فمن ناحية أولى : نجد أن الشركة تشبه المزارعة من حيث أن الأخيرة عـــبارة عـــن مشـــروع مـــالي يساهم فيه كل من المؤجر والمزارع في الربح والخســـارة [١] لأنـــنا سنرى مستقبلا أن المزارع إذا لحقته خسارة فلم يأخذ من المحصـــول ما يعوض مصر وفاته التي أنفقها وأجر عمله ، فإن المؤجر يساهم معـــه فـــي هذه الخسارة فلا يأخذ من المحصول مقابل المصروفات التي أنفقها وأجرة المثل لأرضه التي قدمها للمزارع [٢] .

---

(١) انظر : أحمد سلامة – السابق ص ٢٩٢ .

(٢) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ٢٠٩ .

ومن ناحية ثانية : الشركة تشبه المزارعة من حيث أنها عقد من العقود التي تكون فيها لشخصية الشريك أهمية خاصة واعتبار كبير ، وكذلك المزارعة حيث رأينا سابقا أنها من العقود التي تكون شخصية المزارع فيها محل اعتبار لدى المؤجر ، إذ يبطل العقد لغلط في شخص المستأجر المزارع .

ومن ناحية ثالثة : الشركة تشبه المزارعة من حيث أنه – طبقا للقواعد العامة – لا يجوز للشريك في شركات الأشخاص أن ينزل عن حصته للغير دون موافقة باقي الشركاء ، فكذلك لا يجوز للمزارع النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن دون موافقة المالك المؤجر .

ومن ناحية رابعة : فإن عقد المزارعة على غرار عقد الشركة يستوجب اشتراك كل من المؤجر والمستأجر في الإدارة والاستغلال ، حيث تكون مشاركة المؤجر بالأرض ، ومشاركة المستأجر بالعمل ، ومن ثم يساهم كل منهما في النفقات ويقتسمان الخسائر والأرباح [١] .

ورغم هذا التشابه الكبير بين الشركة والمزارعة ، إلا أن كلا منهما يتميز عن الأخر من عدة وجوه :

فمن ناحية أولى: نجد أن المزارعة لا تكون إلا في الأرض الزراعية أو الأرض المغروسة بالأشجار ، مثمرة كانت أو غير مثمرة [١] وذلك حسبما يدل عليه أسمها فضلا عن صريح نص المادة ٦١٩ التي تنص على أن المزارعة تكون " في الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار " ومن ثم

---

(١) انظر : أحمد سلامه – السابق – الموضع السابق ، نزيه المهدي – الموضع السابق .

(٢) انظر : لبيب شنب – السابق ص ٥٢٦ .

فالمـــزارعة ليســت إلا صورة من صور استغلال الأرض الزراعية عن طريق الغيــر ، بعكـــس الشــركة الــتي يمكــن أن تكون في أي صورة من صور الاستغلال[1] .

ومــن ناحية ثانية : نجد أن المؤجر والمزارع في المزارعة لا يبغيان اقتسام صافي الأرباح أو صافي الخسائر ، كما هو الشأن في عقد الشركة ، وإنما يبغيان اقتسام المحصول ، فهما لا يهدفان إلى تكوين شركة .

ومــن ناحيـــة ثالــثة : نجد أن نية المتعاقدين الحقيقية في المزارعة لا تنصرف إلى تكوين شخص معنوي مستقل عنهما يلتزم كل منهما في مواجهته ؛ بل تنصرف نيتهما إلى التزام كل منهما في مواجهه الأخر بالتزامات معينة تتمثل فــي الــتزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأرض المؤجرة ، والتزام المستأجر بالالتزامات التي تقع على عاتقه والتي سنعرض لها بعد قليل . وأهمها الوفـــاء بالأجـــر العيني المتمثل في نسبة من المحصول الناتج من الأرض ، كل ذلك على خلاف عقد الشركة الذي يترتب عليه نشوء شخص معنوي مستقل عن الشـــركاء [3] وعــلى ذلــك تنص المادة ٥٠٦ / ١ مدني مصري على أن تعتبر الشركة بمجرد تكوينها شخصا اعتباريا .

---

(٣) انظر : لبيب شنب – السابق ص ٥٣٦ ، نزيه المهدي – السابق ص ٢١٠ .

(٤) انظــر : نــزيه المهــدي – الموضــع الســابق ، أحمــد ســلامة – الســابق ص ٢٩٢ ، الســنهوري – الســابق ص ١٣٦٤ ، ١٣٦٦ ، هــامش (١) ، ســمير تــناغو – الســابق – ص ٥١٩ – ٥٢٠ ، بلانيــول وريــبير (١٠) ص ٩٦٣ ، وجوسران (٢) بند ١٢٤٨ مشار إليهما في هامش (١) ص ٢١٠ للدكتور : نزيه المهدي .

ثانيا : تمييز المزارعة عن عقد العمل :

قد تتشابه المزارعة مع عقد العمل من نواح عديدة أهمها : أن الأجرة في عقـد العمـل كما يجوز أن تكون نقودا يجوز أن تكون عينية ؛ ولذلك قد يفسر نصـيب المزارع في المزارعة على أنه أجر في مقابل عمله وبذلك يدق التمييز بين عقد العمل وعقد المزارعة .

بيـد أنه رغم هذا التشابه : نجد أن المزارعة تتميز عن عقد العمل من حيـث أن عقـد العمل يفترض تبعية العامل لرب العمل [١] الذي يعمل لحسابه ، ويعمـل العـامل تحـت رقابة وتوجيه وإشراف صاحب العمل ، بينهما يحتفظ المستأجر المزارع في عقد المزارعة باستقلاله قبل المؤجر ، ويكون له استقلاله في العمل والإدارة ، ويساهم مع المؤجر في تحمل نفقات وتبعات الاستغلال دون خضوعه لتوجيه ورقابة المؤجر ؛ كما أن المستأجر المزارع لا يستوفي أجرا من المؤجـر بـل هو يقاسم الأخير في المحصول الناتج من الأرض ، ومن ثم فهو يكون على قدم المساواة مع المؤجر [٢] .

١٣١ – القواعد القانونية التي تحكم المزارعة :

العلاقة بين المؤجر والمزارع في عقد المزارعة تحكمها على الترتيب :

أ – النصـوص القانونية الآمرة المنظمة للمزارعة ، والواردة في قانون الإصلاح الزراعي المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والتعديلات اللاحقة له وذلك في الفترة السابقة على صدور القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

---

(١) انظر المادة : ٦٧٤ مدني مصري .

(٢) راجـع السنـهوري – السـابق ص ١٣٦٧ هامش (٢) ، أحمد سلامة – السابق ص ٢٩٣ ، جمـال زكي – السابق ص ٢٠١ ، نزيه المهدي – السابق ص ٢١٠ ، انظر مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٦٣١ .

ب - الاتفاقـات التي يقررها اتفاق المتعاقدين أو العرف الزراعـي أن وجـد ٠

جـ - النصوص القانونية المقررة لإرادة المتعاقدين والمكملة لها وهي نصـوص المـواد ٦١٩ - ٦٢٧ مدني مصري المتعلقة بأحكام المزارعة وهي النصوص التي أصبحت تحكم إيجار الأراضي الزراعية بوجه عام اعتبارا مـن ٢٨ / ٦ / ١٩٩٢ م ٠

د - القواعد العامة في عقد الإيجار بصفة عامة ٠

هـ - أحكام الشريعة الإسلامية [١] ٠

حكم المزارعة في الشريعة الإسلامية :

لا خلاف أن التصوير الفني للمزارعة في الفقه الإسلامي يختلف عنه في القـانون [٢] ، بيـد أنـه لا يلزمنا بحث هذا الخلاف بقدر ما يلزمنا الإشارة إلى الخطوط الرئيسية لفكرة المزارعة في الشريعة الإسلامية ، ثم بيان حكم الشريعة الإسلامية في المزارعة بوجه عام ٠

وفـي هـذا المجال نقول : إن المزارعة [٣] في الفقه الإسلامي يتنازعها رأيان : أحدهما يرى تحريمها ، والآخر يرى جوازها ٠

---

(١) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٦٢٨ ٠

(٢) انظر : عبد الناصر العطار - السابق ص ٧٨ ٠

(٣) المـزارعة سـبق تعـريفها في الشريعة الإسلامية من خلال المادة ٦٠٢ من مرشد الجيران ، وإن كان بعض المعاصرين (سيد سابق - فقه السنة جـ ٢ ص ١٩١) يرى أن معناها إعطاء الأرض لمن يزرعها على أن يكون له نصيب مما يخرج منها كالثلث أو النصف أو الأكثر من ذلك أو الأدنى حسبما يتفقا عليه ٠

أ – فمـن ذهـب إلى تحريم المزارعة : يرى أنها ليست سوى استئجار لـلأرض ببعض ما يخرج منها ، ولما كان سيخرج من الأرض مجهولا لا يعلم المـتعاقدان كـنهه ومقداره عند التعاقد ، كانت الأجرة في هذا التعاقد مجهولة ، والإيجـار لا يصـح مـع جهالـة الأجرة لأنها عوض المنفعة المعقود عليها ، وجهالـتها تـؤدي إلى الغـرر والضرر وكلاهما منهي عنه شرعا ، ولما كانت المـزارعة من عقود المعاوضات والمعاوضات يستحق فيها تسليم الثمن بتسليم العين كالحال في الأعيان المحسوسة ؛ والمنافع (الأجرة) معدومة وقت العقد ، كان ذلك غررا ومن باب بيع ما لم يخلق [١] .

وقـد ورد في السنة النبوية الشريفة ما يؤكد النهي عنها : منها ما رواه رافع بن خديج ، من أن النبي صلى الله عليه وسلم مر بحائط – بستان – فقال : لمـن هـذا ؟ فقال رافع : لي استأجره ، فقال صلى الله عليه وسلم " لا تستأجره بشيء منه " والنهي هنا عام وصريح في منع استئجار الأرض ببعض ما يخرج منها فكان هذا دليلا على عدم جواز المزارعة [٢] ، كما جاء في حديث يعلى بن حكيـم عن سليمان بن يسار عن رافع بن خديج قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم " من كانت له أرض فليزرعها أو ليزرعها أخاه ولا يكرها بثلث ولا ربع ولا بطعام معين " ؛ قالوا وهذا معنى المحاقلة التي نهى رسول الله صلى الله عـليه وسلم عنها ، وذكروا حديث سعيد بن المسيب مرفوعا ، وفيه " والمحاقلة استكراء الأرض بالحنطة " [٣] .

فهذه الأحاديث وغيرها تدل على عدم جواز المزارعة .

---

(١) انظر : بداية المجتهد – السابق جـ ٢ ص ٢١٧ .

(٢) انظر : في ذلك عبد الناصر العطار – السابق ص ٧٩ .

(٣) انظر : بداية المجتهد السابق ص ٢٥٠ .

ب - أما من ذهب إلى جواز المزارعة من فقهاء المسلمين فقد أسس هذا الجـواز عـلـى أن المزارعة ليست استئجار للأرض ببعض ما يخرج منها وإلا كـانت باطـلة لجهالـة الأجرة فيها ، وإنما أسس بعضهم هذه الإباحة على أن المـزارعة عقد على زارعة الأرض وليست عقدا على الأرض بمعنى أنها دفع لـلأرض من المؤجر إلى من يزرعها أو يعمل عليها والزرع بينها ، فهي عقد للاستزراع وليس إيجارا ولا شركة وإنما هو عقد من نوع خاص أباحه الشارع ونظمـه بأحكـام معيـنة ؛ بيـنما ذهب فريق آخر من أنصار جواز المزارعة إلى تأسـيس الإباحـة عـلى أن المزارعة إيجار ابتداء الأرض والبذر أحيانا ، وشـركة انـتهاء فـي المحصـول . وقيدوهـا بشروط معينة ليتحقق فيها هذا المعنى [1] .

وقد استدل أنصار المزارعة لرأيهم بما رواه البخاري بسنده عن عبد الله بـن عمر أن رسول الله صلى الله عليه وسلـم " دفع إلى يهود خيبر نخل خيبر وأرضـها على أن يعملوها من أموالهم على نصف ما تخرج الأرض والثمرة " قـالوا وهذا الحديث أولى من أحاديث رافع لأنها مضطربة المتون ، وأن صحت أحـاديث رافع التي تنهى عن الزراعة حملناها على الكراهية [2] كما روي مسلم عـن ابن عمر أنه قال لما ظهر رسول الله صلى الله عليه وسلم على خيبر أراد إخـراج اليهود عنها فسألوه عليه الصلاة والسلام أن يقرهم بها وعلى أن يكفوا عملها ، ولهم نصف الثمر ، فقال صلـى الله عليه وسلم نقركم بها على ذلك ما شئنا . فقروا بها حتى أجلاهم عمر رضي الله عنه .

---

(١) انظر في ذلك : عبد الناصر العطار - السابق ص ٧٩ .

(٢) انظر : بداية المجتهد - السابق ص ٢٥٠ .

فهـذه الأحاديث وغيرها تدل على أن الرسول صلى الله عليه وسلم عمل بالمـزارعة وعمـل بهـا أصحابه من بعده ، بل ثبت أن الرسول عليه الصلاة والسـلام لـقى ربه وأرض خيبر مع اليهود ليعتملوها وظلت كذلك في عهد أبي بكر وعمر حتى أجلاهم عمر عنها ، بل لم يبق من أهل المدينة من أهل بيت إلا عمـل بالمزارعة وعمل بها أزواج النبي صلى الله عليه وسلم من بعده ، ومثل هذا لا يجوز أن يكون منسوخا لأن النسخ لا يكون إلا في حياة الرسول صلى الله عـليه وسـلم ، أما ولم يثبت نسخ ذلك في حياته ، بل استمر العمل به في عهد الخلفاء الراشدين فإن ذلك يدل على جواز المزارعة ، ومما يؤكد جواز المزارعة إجمـاع الصحابة رضوان الله عليهم على جوازها وعملوا بها ولم يخالف منهم أحدا ، وهو ما يدل على جواز المزارعة شرعا .

وقـد رد أنصار إباحة المزارعة على أدلة القائلين بتحريمها بردود قوية أهمهـا أن أحاديث رافع بن خديج ألوان وضروب ، فهو مرة ينهى عن الإيجار مطلقا ، ومرة لا يجيز إيجار الأرض إلا بالنقد ، ومرة ينهى عن إيجار الأرض إذا اشتمل الإيجار على شرط فاسد ، وتارة يتحدث عن سماعه ، وأخرى يروى عن ظهير بن رافع ، وثالثة يروى عن أبناء عمومته ، فهي بذلك تكون مضطربة السـند والمتون ، ومن ثم فلا غضاضة من ترك العمل بهذه الروايات ، كما أن الـنهي الوارد عن المزارعة في أحاديث رافع : إنما كان لفض النزاع كما ورد ذلـك عن زيد بن ثابت وقال : " يغفر الله لرافع بن خديج أنا والله أعلم بالحديث منه ، وإنما جاء للنبي صلى الله عليه وسلم رجلان من الأنصار قد اقتتلا فقال : إن كـان هذا شأنكم فلا تكروا المزارع فسمع رافع قوله : فلا تكروا المزارع " رواه أبـو داود والنسائي " ، كما أن ما ورد عن نافع رده ابن عباس رضي الله عنهما وبين أن النهي إنما كان من أجل إرشادهم إلى ما هو خير لهم ، فقال : إن

رســول الله صـــلى الله عليه وسلم لم يحرم المزارعة ولكن أمر أن يرفق الناس بعضـــهم ببعض بقوله " من كانت له أرض فيزرعها أو ليمنحها أخاه ، فإن أبي فليمسك أرضه " (١) .

وأخيــرا فإننا نرى أن إباحة المزارعة هو الأقرب إلى الصواب ، لقوة أدلة هذه الإباحة ، ودخض حجج من ذهب إلى تحريمها على النحو السابق ، هذا فضلا عن أن مصالح الناس والحاجة داعية إلى جوازها .

---

(١) ســبق تخريج هذا الحديث عند مشروعية الإيجار العادي في الفقه الإسلامـــــي ، وانظر الشيخ سيد سابق - المرجع السابق ص ١٩٢ ، عبد الناصر العطار - السابق ص ٨٠ .

المبحث الثاني
أركـــان المزارعـــة

****

١٣٢ – تعداد أركان المزارعة :

عقد المزارعة كغيره من العقود يشترط فيه توافر الرضا ، وتعيين المحل ، ومشـروعية سـبب المزارعة ، وإن كانت المزارعة تتميز بخصائص معينة نظـرا لطبيعـتها الخاصـة ، ومن ثم فإننا سنتحدث عن أركان المزارعة التي تقتضيها تلك الطبيعة وهي : عدم جواز تأجير الأرض بطريق المزارعة إلا لمن يـتولى زراعـتها بنفسه (أطراف المزارعة) والحد الأقصى لنصيب المؤجر (ركـن الأجـرة) في المزارعة ، مدة المزارعة (ركن المدة) والحد الأقصى لحيازة الأرض محل عقد المزارعة ثم إثبات المزارعة .

المطلب الأول
أطـــراف المزارعـــة

****

١٣٣ – انعقاد المزارعة بين المؤجر والمستأجر وحظر المزارعة من الباطن أو التنازل عنها :

المـزارعة فـي النظام القانوني : استئجار للأرض الزراعية ببعض ما يخـرج منها من محصول ، ومن ثم فهي تنعقد كما ينعقد الإيجار العادي تماما ، وينطـبق عـليها ما ينطبق على الإيجار العادي من أحكام بشأن صيغة العقد ، وأوصـافه والأهلية اللازمة لانعقادها والتراضي على التأجير والاستئجار [١] ، فالتراضـي عـلى المزارعة يتم بين المؤجر والمستأجر ، ولا يشترط أن يكون

---

(١) انظر : عبد الناصر العطار – السابق ص ٨١ – ٨٢ .

المؤجــر مالكــا ، بــل يكفــي أن يكــون صـــاحب حق انتفاع أو حائزا ملك غيره [١] .

أمـــا بالنسبة للمستأجر في المزارعة فقد سبق أن ذكرنا [٢] أن المادة ٣٢ مـــن المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، والقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ نصت عـــلى أنـــه يجب يكون تأجير الأرض الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه ولا يجـــوز للمستأجر تأجيرها من الباطن أو التنازل عن الإيجار للغير أو مشاركته فيهـــا ، ويقـــع باطلا كل تعاقد يتم بالمخالفة للحكم المتقدم ويشمل البطلان أيضا العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلي ٠

وهذا الحكم هو نفسه المنصوص عليه في القانون المدني في المادة ٦٢٥ والمعمول به حاليا وفقا لما جاء بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ م ٠

فقانون الإصلاح الزراعي يحرم التأجير من الباطن ، ويحرم التنازل عن المزارعة للغير – دون موافقة المؤجر – على أساس أن شخصية المزارع محل اعتـــبار جوهري في العقد ولا يجوز تغييرها عن طريق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن [٣] ٠

ونحن نحيل في خصوص هذا الحظر وضوابطه على ما سبق أن ذكرناه عـــن هـــذا الشرط عند حديثنا عنه في الإيجار العادي ، فما ينطبق على الإيجار العـــادي ينطـــبق على الإيجار بالمزارعة في هذا الخصوص ، غير أن ما يجب

---

(١) السنهوري – الوسيط جـــ ٦ ص ١٣٧٠ ٠

(٢) انظر ما سبق ذكره في هذا الشأن في الفصل السابق عند حديثنا عن الإيجار العادي للأراضي الزراعية ٠

(٣) انظر : سليمان مرقس – السابق ص ٥٩٠ ٠

الالـــتفات إليه في هذا الصدد أن المادة ٣٢ السابقة رتبت البطلان جزاء للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، ولم تفصح عن إرادة المشرع في الحكم حين يكـــون هذا التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار برضا المؤجر ، مما أثار خلافـــاً فقهيـــا كبيرا في هذا الشأن ، وخصوصا إذا علمنا أن المادة ٦٢٥ مدني تـــنص عـــلى أنه لا يجوز في المزارعة أن ينزل المستأجر عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن إلا برضاء المؤجر ، وقد أدى هذا الاختلاف في الصياغة بين المادتين المتناظرتين إلى قول بعض الفقه [١] إن قانون الإصلاح الزراعي كان قد نسخ ما ورد في عجز المادة ٦٢٥ مدني ، ومن ثم لا يجوز للمزارع أن يزارع مـــن الباطن أو يتنازل عن المزارعة للغير ولو رضي بذلك المؤجر تأسيسا على أنـــه لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يزرعها بنفسه وهو اعتبار يتعلق بالنظام العام ٠

ويرى جانب آخر من الفقه [٢] - بحق - إلى أنه كان يجوز حتى في ظل قانون الإصلاح الزراعي وقبل صدور قانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ أن يوافق المؤجر عـــلى المزارعة من الباطن والتنازل عن المزارعة بحيث يعتبر ما تم من جانب المـــزارع ومـــا وافـــق عـــليه المؤجر حوالة لعقد المزارعة تؤدي إلى أن يحل المـــزارع من الباطن أو المتنازل إليه - بصفة نهائية - محل المزارع الأصلي؛ ودليـــل ذلـــك أنه لو قيل ببطلان التنازل عن المزارعة أو المزارعة من الباطن فـــليس هناك ما يمنع المؤجر من أن يعود ويزارع المتنازل إليه أو المزارع من الـــباطن الذي بطل عقده ، ولا يعترض على ذلك بأن شخصية المزارع الأصلي

---

(١) السنهوري - السابق ص ١٣١١ ، جمال زكي - السابق ص ٢٠٤ ، نزيه المهدي - السابق ص ٢١٤ ٠

(٢) أحمد سلامه - السابق ص ٢٩٧ ٠

كـــانت محـــل اعتـــبار لدى المؤجر ، إذ أن موافقة هذا الأخير تفيد أن شخصية المـــزارع الجديد تتساوى مع المزارع الأول ، كما لا يعترض على هذا التحليل بأن قانون الإصلاح الزراعي قد رتب البطلان المطلق جزاء في حالة التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ؛ والبطلان المطلق لا تلحقه الإجازة ، وذلك لأنه يجـــب الـــنظر إلى هـــذا البطلان على أنه يحمى مصلحة المؤجر ولذلك تصبح موافقته دليلا على أن مصلحته لم تمس ٠

ويلاحـــظ أن ما سبق ذكره من استثناءات في حالة الإيجـــــار العادي لا يقـــوم فـــي الإيجار بالمزارعة ، وتوضيحا لذلك فقـــد سبق أن ذكرنا عند حديثنا عن الإيجار العادي : أنه يجوز للمستأجر أن يعهد لغيره بزراعة الأرض برســيما لمواشــيه أو أذرة ، أو أرزا لغذائه ولا يعتبر إيجارا من الباطن ، وفي أراضـــي الخضـــر والمقات يجوز للمستأجر تأجـــير الأرض لشخص يزرعها خضرا أو مقات زرعة واحدة وذلك كله كاستثناء من مضمـــــون الحظر الذي يقـــرره القانون بالنسبة للمستأجر ، بيد أن هذا الاستثناء لا يقوم في الإيجـــار بالمزارعة ، ومن ثم فحظر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار يأتي مطلقا بالنســبة لـــلمزارعة وبذلك يكون تأجير المستأجر الأرض لغيره لزراعتهـــا زرعـــة واحـــدة يعتـــبر تأجيـــرا من الباطن إذا كان الموضوع متعلقا بالإيجار بالمـــزارعة وكذلك الأمر بالنسبة للاستثناء الثاني – الذي فصلناه عند حديثنا عن الإيجار العادي إذا أن إنابة المالك للجمعية التعاونية الزراعية في إدارة أرضه لا تعطـــي الجمعيـــة – بـــنص القـــانون – سوى سلطة التأجير نقدا وليس بطريق المزارعة ٠

وأخيـــرا نشير إلى أن شخصية المستأجر مادامت ذو صفة جوهرية في المزارعة ، فإن [١] الغلط في شخص المزارع يعتبر غلطا جوهريا يجيز للمؤجر أن يطلب الإبطال وفقا للقواعد العامة .

المطلب الثاني
ركـــن الأجـــرة

****

١٣٤ - الحد الأقصى لنصيب المؤجر من المحصول في قانون الإصلاح الزراعي والقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢:

تنص المادة ٦٢٤ مدني مصري على أنه :

(١) تـوزع الغـلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التي يعينها العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة .

(٢) فـإذا هلكت كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ولا يرجع أحد منهما على الآخر " .

وهـذا الـنص كـان يـتقيد بمـا ورد لاحقـا مـن نصوص آمرة في قـانون الإصـلاح الـزراعي ، فقـد جـاء نص المادة ٣٣ مكرر (ب) من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المضافة بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ليقرر أنه " وفـي حالـة الإيجـار بطريق المزارعة لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف " .

---

(١) أحمـد سلامة - السابق ص ٢٩٨ ، عبد الناصر العطار - السابق ص ٨٢ ، جمال زكـي السابق ص ٢٠٤ ، حسام الأهواني - السابق ص ١٧٠ وما بعدها ، انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٦٤٨ - ٦٤٩ .

ونحن نرى أن هذا القيد الأخير لم يعد قائما حاليا ، لأن المادة ٣٣ مكرر (ز) المعدلة بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ قررت أن أحكام القانون المدني هي التي تسرى بما فيها ما يتعلق بتحديد القيمة الايجارية في عقود إيجار الأراضي الزراعية نقدا أو مزارعة اعتبارا من ٢٨ / ٦ / ١٩٩٦ ، ومن ثم فإن المادة ٦٢٤ من القانون المدني وما بعدها هي التي تكون واجبة التطبيق ، ولا مجال لتحديد الأجرة أو حصة المؤجر في المزارعة بطريقة تحكمية ، بل يترك الأمر لاتفاق ورضا المتعاقدين سواء كانت حصة المؤجر النصف أو أكثر أو أقل ما لم يكن هناك استغلال من المؤجر للمستأجر وإلا بطل العقد للاستغلال إذا توافرت شروطه ؛ وإذا لم يوجد اتفاق على تحديد الأجرة وجب اتباع العرف في تحديد حصة المؤجر وإذا لم يوجد عرف اقتسم الطرفان المحصول مناصفة (١) .

وقد ثار التساؤل عن مدى انطباق الأحكام السابقة على الأراضي التي تؤجر حدائق وما شابهها ؛ والجواب أن الملاحظ أن المادة ٦١٩ مدني لم تفرق في جواز التأجير بالمزارعة بين الأراضي التي تزرع حدائق وما شابهها ، وبين غيرها من الأراضي ؛ وهو الأمر المعمول به حاليا في ظل القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢م .

أما في ظل القواعد السابقة على القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ اختلف الرأي حول الحد الأقصى لحصة المؤجر في إيجار أراضي الحدائق وما شابهها .

فذهب رأي (٢) إلى أن استثناء هذا النوع وما شابهه من الأراضي يقوم في حالة الإيجار العادي ولا يقوم في حالة الإيجار بطريق المزارعة ومن ثم

---

(١) انظر : د . محسن البيه – المرجع السابق ص ٥١٧ والمادة ٦٢٠ مدني مصري.

(٢) السنهوري – الوسيط جـ ٦ ص ١٣٧٥ ، جمال زكي – السابق ص ٢٠٧ ، نزيه المهدي – السابق ص ٢٢٣ .

فـالحد الأقصـى لحصة المؤجر وهو النصف يسرى على جمع عقود المزارعة سواء وقعت على أرض زراعية أم على أراضي مغروسة بالأشجار (حدائق - زهور - مشاتل ٠٠٠٠ الخ) .

وذهـب رأي آخر في الفقه - وهو ما نميل إليه - إلى أن القول السابق محـل نظر [١] وأن استثناء أراضي الحدائق ، أو الزهور أو النباتات المستديمة من الحد الأقصى للأجرة يسرى في الإيجار بالمزارعة كما هو الشأن في الإيجار العـادي لها تماما ، وذلك بطريق القياس على استثناءها في حالة الإيجار العادي بحيـث يجوز أن يزيد نصيب المؤجر فيها على نصف الغلة ، وذلك لتوافر نفس الاعتبارات التي حدت بالمشرع الوضعي إلى استثناءها من الحد الأقصى للأجرة في الإيجار العادي .

١٣٥ - كيفية توزيع النفقات والمصروفات بين المؤجر والمستأجر :

حدد المشرع الوضعي على وجه الدقة كيفية توزيع النفقات والمصروفات على طرفي المزارعة ، ولم يترك ذلك لاتفاقهما ، حتى لا تصبح حماية المزارع بوضع حد أقصى لنصيب المؤجر ، حماية وهمية إذا أجاز تحمل المزارع جميع المصروفات [٢] ؛ فيصبح تحديد الأجر بذلك تحديدا نظريا لا قيمة له من الناحية العملية ؛ ولهذه الأسباب كانت المادة ٨٣٥ من المشروع التمهيدي للتقنين المدني الحـالي تتضـمن تحديدا دقيقا لتوزيع المصروفات بين المؤجر والمزارع حيث كانت تنص على أنه :.

---

(١) انظر في تفصيل ذلك : أحمد سلامة - السابق ص ٣٠١ ، حسام الأهواني - السابق ص ٢٠٨ .

(٢) انظر : جمال زكي - السابق ص ٢١٠٧ ، نزيه المهدي - السابق ص ٢٢٦ .

"(١) مصروفات الزراعة وصيانة العين وجميع المحصولات وإصلاح الأدوات والترميمات التأجيرية كل هذا يكون على المستأجر .

(٢) وعلى المؤجر الترميمات غير التأجيرية والتحسينات اللازمة للأرض .

(٣) ويتحمل المؤجر والمستأجر كل بنسبة حصته في الغلة ، نفقات البذر والتسميد ومقاومة الأمراض الطفيلية والحصاد ، وذلك إذا رغب أحد منهما في استعمال وسائل معتادة في الاستغلال لا توجد في العين المؤجرة إذا كانت هذه الوسائل مما لا يتوافر عادة عند المستأجر .

(٤) هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك [١] " .

غير أن هذا النص حذف في لجنة المراجعة دون ذكر سبب لهذا الحذف وإن كان البعض [٢] يعتقد أن سبب هذا الحذف هو ترك المسألة للعرف الزراعي - غير أن قانون الإصلاح الزراعي تدارك هذا النقص في التشريع ، وقضى في المادة ٣٣ مكرر (ب) منه المضافة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، على أنه في حالة الإيجار بالمزارعة توزع الالتزامات بين المؤجر والمستأجر على الوجه التالي :

أ - ما يلتزم به المؤجر من مصروفات :

(١) جميع الضرائب الأصلية والإضافية والرسوم المفروضة على الأطيان عدا ضريبة الدفاع .

(٢) الترميمات والتحسينات الرئيسية اللازمة للزراعة والمباني ، والآلات بما في ذلك تطهير وصيانة المساقي والمراوي والمصارف الرئيسية .

---

(١) انظر في ذلك : مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٦٣٤ - ٦٣٥ .

(٢) السنهوري - السابق - ص ١٣٧٨ .

ب – ما يلتزم به المستأجر من مصروفات :

(١) جميـــع العمليات اللازمة للزراعة سواء باشرها بنفسه أو بواسطة أولاده ، أو عماله ، أو ماشيته وذلك ما لم يتفق على اقتسامها .

(٢) التسميد بالسماد البلدي اللازم للزراعة .

(٣) تطهير وصيانة المساقي والمراوي والمصارف الفرعية الواقعة في نطاق الأرض المؤجرة .

(٤) إصلاح آلات الري والزراعة العادية :

جـ- المصروفات التي تقسم مناصفة بين المؤجر والمستأجر :

(١) مقاومة الآفات والحشرات سواء باليد أو بالمبيدات .

(٢) الـــري بـــالآلات الميكانيكية في حدود الأجور التي تحددهـــــا وزارة الري .

(٣) جمع وتجهيز المحصول .

(٤) ما يلزم الزراعة من التقاوي والأسمدة الكيماوية .

(٥) ضـــريبة الدفـــاع المنصوص عليها في القانون رقـــــــم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ .

١٣٦ – على من تقع تبعة هلاك الغلة :

تختلف أحكام تبعة الهلاك التي وضعها المشرع الوضعي للمزارعة عن الأحكـــام الـــتي قررها في هذا الشأن بالنسبة للإيجار العادي ، فالأحكام المنظمة لتبعة هلاك الغلة في الإيجار العادي تفرق بين حالتين :

الأولى : إذا وقع هلاك الغلة قبل نمو المحصول وقبل الحصاد حينئذ تقع تـــبعة الهـــلاك عـــلى المؤجر ، ويستطيع المستأجر طلب إسقاط الأجرة كلها أو بعضها .

الثانية : إذا وقع الهلاك بعد الحصاد : حينئذ يتحمل المستأجر تبعة هلاك المحصول ولا يرجع على المؤجر بشيء [١] .

أمـــا الأحكـــام المـــنظمة لتبعة هلاك الغلة في المزارعة فتقضي بأنه إذا هـــلكت الغـــلة كـــلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة : تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ، ولا يرجع أي منهما على الآخر (مادة ٦٢٤ / ٢ مدني) وهذا تطبيق للمـــبادئ العامـــة التي تقضي بأن الشيء يهلك على مالكه وبما أن الغلة مملوكة للطرفين ، كل منهما بقدر حصته ، فإن هلاكها بقوة قاهرة يؤدي إلى خسارة كل من الطرفين حصته ، أما إذا هلك بعض الغلة فقط ، فيستبعد الهالك ويقسم الباقي عـــلى طـــرفي الإجارة كل بنسبة حصته ، وفي جميع الحالات لا يرجع أحدهما على الآخر لأن الهلاك كان بقوة قاهرة لابد لأي منهما فيها ، أما إذا كان الهلاك بخطـــأ أحـــد المـــتعاقدين ، فإن المتعاقد المخطئ يكون مسئولا عنه ، بمعنى أن الهلاك إذا كان جزئيا استنزل الجزء الهالك من نصيبه الخاص وإذا كان الهلاك كليا التزم بأن يعوض الطرف الآخر بقيمة حصته [٢] .

---

(١) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ٢٢٩ ، انظر : السنهوري– السابق ص ١٧٧٧ ، سليمان مرقس – الإيجارات الزراعية – السابق ص ٧٨٠ – ٧٨١ .

(٢) نزيه المهدي – السابق ص ٢٢٨ .

المطلب الثالث

الحد الأقصى للحيازة بالمزارعة وإثبات المزارعة

****

١٣٧ - الحد الأقصى للحيازة بالمزارعة :

سبق أن تكلمنا عن الحد الأقصى لما يجوز للشخص أو للأسرة حيازته من الأرض الزراعية وهو خمسون فدانا [١] من الأرض الزراعية وما في حكمها من الأراضي البور والصحراوية ، وذكرنا أن كل عقد يترتب عليه مخالفة هذا الحد الأقصى يكون باطلا ، ونحيل هنا على ما سبق أن ذكرناه عن الحد الأقصى للحيازة عند حديثنا عن هذا الحد في الإيجار العادي [٢] ، كل ما يمكن إضافته هنا يخلص في نقطتين :

الأولى : أن موضوع المزارعة (العين المؤجرة) يجب أن يكون أرضا زراعية إما عراء أو مغروسة بالأشجار [٣] ، لتكون في الحالتين أرضا تنتج محصولات زراعية دورية ، فلا ترد المزارعة على طاحونة للغلال ولا على منجم أو محجر ، ولا على بركة لصيد السمك [٤] .

---

(١) إلا ما استثنى بنص خاص : كانتفاع المالك بما يملكه من الأراضي الزراعية وما في حكمها كالأسرة التي كانت تملك أكثر من خمسين فدانا قبل صدور القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، وكالولي الطبيعي (الأب) الذي أجاز لـه القانون إدارة الأرض المملوكة لأبنه القاصر حتى نهاية السنة الزراعية ٦٦ - ٦٧ ، وهكذا الشأن في حالة الوصي؛ والقيم ؛ والسنديك ؛ والحارس القضائي ؛ ومصفى التركة .

(٢) انظر : ما سبق أن ذكرناه عن الحد الأقصى لحيازة الأرض المؤجرة إيجارا عاديا في الفصل الأول من هذا الباب .

(٣) مادة : ٦١٧ مدني .

(٤) جمال زكي - السابق ص ٢٠٥ .

الثانية : أن القرار التفسيري رقم ٢ لسنة ١٩٦١ ذكر أن الأرض التي يحوزها الشخص بطريق المزارعة تدخل في نصاب الحيازة ، وقد ثار التساؤل عمن تكون لـه السيطرة على الأرض المؤجرة بطريق المزارعة ، أهي للمؤجر فتحسب الأرض في نصابه ، أم هي للمستأجر فتحسب ؛ في نصاب حيازته ، يرى الفقه [١] الصحيح أن الأرض المؤجرة بطريق المزارعة يسيطر عليها كل من المؤجر والمزارع بشكل أو بآخر ، ولذلك فإن نصف الأرض يحسب في حيازة المؤجر ونصفها الآخر يحسب في حيازة المستأجر(المزارع) وذلك ادعى إلى تحقيق العدالة وأقرب إلى الاتفاق مع حكمة التشريع ٠

١٣٨ - إثبات المزارعة - إحالة : -

تثبت المزارعة بما يثبت به الإيجار العادي ، أي أنه يجب أن يكون عقد المزارعة ثابتا بالكتابة أيا كانت قيمتة ، وبينا عند حديثنا عن الإيجار العادي المقصود بالكتابة ، وجزاء تخلفها ٠٠٠٠ الخ ولا تختلف أحكام عقد المزارعة في هذا الشأن عن أحكام الإيجار العادي ، ومن ثم فنحن نحيل عليه في هذا الشأن ٠

---

(١) أحمد سلامة – السابق ص ٣٠٤ ، انظر : السنهوري – السابق ص ١٣٩٢ ٠

المبحث الثالث
آثـــار المزارعـــة

****

المطلب الأول
التزامــات المؤجـــر

****

١٣٩ – أولا : التزام المؤجر بتسليم الأرض المؤجرة :

هـذا هو الالتزام الجوهري الذي يقع على عاتق المؤجر فيلتزم المؤجر بتسليم الأرض المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من مصـلحة ، وفقـا لمـا تم عليه الاتفاق صراحة أو ضمنا ووفقا لطبيعة الأرض الـزراعية المؤجـرة [1] ؛ ومـن ثم يجب تسليم الأرض الزراعية المتفق على تأجيـرها ولـو كان غيرها أحسن منها ، ولا يحق للمستأجر أن يضع يده على أرض زراعيــة أخـرى مساوية لمساحة الأرض المؤجرة ، حتى ولو كانت أقل جـودة منها ، كما يجب على المؤجر تسليم ملحقات الأرض الزراعية المؤجرة للمســتأجر طبقا للمادة ٦٢٢ مدني مصري ، والملحقات : هي كل ما أعد بصفة دائمــة لاستعمال العين طبقا لما تقضي به طبيعة الأشياء ، وعرف الجهة وقصد المـتعاقدين ، وعلى ذلك يشمل إيجار الأرض الزراعية ، السواقي والمصارف وحظائـر المواشي لأنها من ملحقات الأرض الزراعية ، وعلى المؤجر تسليمها للمســتأجر ، كما يدخل في الملحقات ارتفاقات المرور ، والمجري ، والشرب ، والمسـيل ، وطمى النهر يعتبر من ملحقات الأرض الزراعية ، أما طرح البحر فلا يعتبر من الملحقات إلا إذا كان قد أعطى لمالك الأرض تعويضا له عما أكله الـنهر من الأرض الزراعية بعد إيجارها ، ويسرى على الالتزام بتسليم الأرض

---

(١) انظر : عبد الناصر العطار – السابق ص ٣٦ ، جمال زكي – السابق ص ١٥٨ .

الزراعية المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار ومساحة الأرض المؤجرة ٠

وكقاعدة عامة : يسرى على إيجار الأرض الزراعية فيما يتعلق بالتزام المؤجـــر بتسليم العين المؤجرة القواعد العامة في الإجارة [١] والتي تقضي بأن التسليم يشمل العين المؤجرة وملحقاتها [٢] ٠

وإذا أخـــل المؤجر بالتزامه بتسليم الأرض المؤجرة أو ملحقاتها : جاز للمستأجر طلب التنفيذ العيني ، إذا كان ذلك ممكنا وله طلب فسخ عقد الإيجار ، ولـــــه حق المطالبة بالتعويض في الحالتين إذا كان له مقتض وذلك وفقا للقواعد العامة [٣] ، وتجدر الإشارة إلى أن أحكام تسليم الأرض المؤجرة للمستأجر على النحو السابق لا تختلف في جملتها عن أحكام الفقه الإسلامي ، فالمؤجر في الفقه الإســـلامي يجـــب عـــليه أن يسلم المستأجر الأرض المؤجرة وملحقاتهــــــا ، ويجب تسليم هذه الملحقات بمجرد العقد ، حتى ولو لم يشترط المستـــأجر ذلك ، لأن الإجارة تعقد للانتفاع ، ولا انتفاع في الحال إلا بهذه الأشياء فتدخل الملحقات فـــي مطـــلق العقـــد ، ويجب تسليم الأرض وملحقاتها في حالة تصلح معهـــــا للانـــتفاع المـــتفق عـــليه لأن على المؤجر تمكين المستأجر من المنافع المعقود عـــليها ، كما تسري أحكام تسليم العين المبيعة في الفقه الإسلامي على الأرض الـــزراعية المؤجرة سواء ما تعلق منها بزمان التسليم أو مكانه ، أو نفقاته ، أو مساحة الأرض المؤجرة ٠٠٠٠ الـــخ ٠

---

(١) انظر : جمال زكي – السابق – الموضع السابق ، العطار – السابق ص ٣٨ ٠

(٢) انظر مادة : ٥٨٤ مدني ٠

(٣) انظر : عبد الناصر العطار – الموضع السابق ٠

١٤٠ - ثانيا : التزام المؤجر بتسليم المواشي والأدوات الزراعية ما لم يتفق على غير ذلك صراحة :

تنص المادة ٦٢٢ مدني على أن " الإيجار في المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشي التي توجد في الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر " ٠وقد تضمن هذا النص حكمين يتفق أولهما مع القواعد العامة في الإيجار ، ويمثل ثانيهما خروجا على هذه الأحكام ٠

فأما الحكم الأول [1] : فهو عبارة عن التزام المؤجر بتسليم الأرض الزراعية إلى المزارع وفقا للقواعد العامة في عقد الإيجار ، والسابق بيانها في البند السابق ؛ وعلى ذلك لا نفترق المزراعة عن الإيجار العادي فيما يتعلق بتسليم الأرض المؤجرة ٠

وأما الحكم الثاني : فهو عبارة عن التزام المؤجر في عقد المزارعة بالذات بتسليم الأدوات الزراعية والمواشي الموجودة في الأرض وقت التعاقد والمملوكة له إلى المستأجر ٠

وفيما يتعلق بهذا الحكم نجد أن المادة ٦٢٢ مدني السابقة تضمنت حكما يناقض الحكم الذي تضمنته المادة ٦١٠ مدني بالنسبة للإيجار العادي ، حيث تقضي الأخيرة بأنه إذا كانت العين المؤجرة أرضا زراعية فلا يكون المؤجر ملزما بتسليم المستأجر المواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض إذا كان الإيجار يشملها ٠

---

(١) انظر : نزيه المهدي – السباق ص ٢٣١ ، السنهوري – السابق ص ١٣٨١ ، جمال زكي – السابق ص ٢٠٩ ٠

وبمقارنـــة النصـــين الســـابقين نجــد : أنه في الإيجار العادي لا تعتبر المواشي والأدوات الزراعية من ملحقات الأرض ولا يلتزم المؤجر بتسليمها إلا إذا اتفــق عــلى ذلــك صـــراحة [١] ، أما في المزارعة فإن المواشي والأدوات الــزراعية تعتــبر مــن ملحقات الأرض ، ويلتزم المؤجر بتسليمها إلا إذا أعفاه الاتفــاق من هذا التسليم [٢] ، ويرجع السبب في هذا الاختلاف في الحكم إلى أن القــاعدة فــي المــزارعة أن يقدم المؤجر رأس المال ، ويقدم المزارع العمل ، ورأس المـــال في المزارعة يشمل الأرض الزراعية وما يوجد عليها من مواشي وأدوات زراعية ، فهذه لا يستغني عنها في الزراعة ، وتعدل في أهميتها الأرض نفسها ، ولذلك يفترض أنها تدخل مع الأرض في المزارعة ولو لم يشملها العقد ما لم يتفق على غير ذلك [٣] .

على أنه يلزم لكي تدخل المواشي والأدوات الزراعية تلقائيا في مضمون التزام المؤجر بالتسليم توافر شرطين :

أ – أن توجد هذه المواشي والأدوات الزراعية في الأرض وقت التعاقد ، وليس المقصود بوجودها في الأرض – كما يرى الفقه [٤] – ، أن توجد في ذات العيــن المؤجرة ، بل يكفي أن توجد في حظيرة ملحقة بالأرض ، حتى لو كانت الحظيـــرة تضم مواشي أخرى تخدم أرضا أخرى فمعنى وجودها في الأرض أن يكون المالك يستعملها لخدمة الأرض – المؤجرة .

---

(١) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٦٣١ .

(٢) انظر : أحمد سلامة – السابق ص ٣٠٦ ، السنهوري – السابق ص ١٣٨١ ، حسام الأهواني – السابق ص ٢٢٩ .

(٣) الســنهوري – الســابق ص ١٣٨١ – ١٣٨٢ ، انظر مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٦٣١ .

(٤) أحمد سلامة – السابق – الموضع السابق .

ب – أن تكون هذه المواشي والأدوات الزراعية مملوكة للمؤجر ، وليس المقصـــود بملكية المؤجر لها أنه يجب أن يكون له عليها حق الملكية ؛ بل يكفي أن يكون له عليها حق انتفاع ، ولو لم يكن مالكا لها ، فإذا كان المؤجر مستأجرا للمواشي والأدوات الزراعية ، أو كان له فيها حق انتفاع ، فإنها تدخل حينئذ في المزارعة مع الأرض حتى ولو لم يكن ثمة اتفاق على ذلك [١] .

وتأسيســا عـــلى مـــا تقدم فإن حصة المؤجر في المحصول تشمل أجرة الأرض والمواشي والأدوات الزراعية .

ويحــــرر محضـــر جرد بالأدوات الزراعية والمواشي ، ويلتزم الطرفان بالمســـاهمة فـــي عمل هذا المحضر ، وإذا امتنع أحدهما عن هذه المساهمة كان لـــلطرف الآخر أن يلجأ للقضاء ليلزم الممتنع بذلك ؛ وهذا المحضر يكون دليلا عـــلى مـــا تسلمه المستأجر ، وعلى حالة ما تسلم ، ومن ثم تجري على أساسه المحاســـبة بيـــن المؤجـــر والمستأجر عند نهاية الإجارة [٢] ، وإذا لم يحرر هذا المحضـــر افترض أن المزارع قد تسلمها في حالة حسنة ، طبقا للقواعد العامة ، ويقع عبء إثبات هذه الأدوات بالأرض واشتمال المزارعة عليها على من يدعي ذلك ، وفقا للقواعد العامة في الإثبات ، فإن ادعاه المستأجر وقت تسليم الأرض المؤجرة ، كان عليه إثباته ، وإن ادعاه المؤجر وقت استرداد العين المؤجرة كان هو المكلف بالإثبات [٣] .

---

(١) انظر : السنهوري – السابق ص ١٣٨٢ ، أحمد سلامة – الموضع السابق ، سليمان مرقس – السابق ص ٧٦٧ ، نزيه المهدي – السابق ص ٢٣٢ .

(٢) أحمد سلامة – السابق ص ٢٣٨ .

(٣) السنهوري – السابق ص ١٣٨٢ ، نزيه المهدي – السابق ص ٢٣٣ .

١٤١ – ثالثا : الالتزام بصيانة الأرض المؤجرة :

تنص المادة : ٦١٤ / ٢ من التقنين المدني على " أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين فيلتزم بها المؤجر ، ما لم يقضي الاتفاق أو العرف بغير ذلك وكذلك يكون الحكم في الإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجاري المياه والخزانات " ٠

ويستبين من هذا النص أنه :

أولا : يتعلق بالإيجار العادي ٠

ثانيا : إنه وإن كان يلزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة والقيام بالإصلاحات اللازمة لها ، إلا أن أحكامه مكملة لا آمرة ، فهي تجيز للعرف أو الاتفاق مخالفة أحكامها ، ويتحمل المستأجر بهذه الإصلاحات والمصاريف وفقا للاتفاق أو العرف ٠

بيد أن التزامات المؤجر بصيانة الأرض المؤجرة مزارعة نظمتها المادة ٣٣ مكرر (ب) المعدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦م من قانون الإصلاح الزراعي حيث تلزم هذه المادة المؤجر بالترميمات والتحسينات الرئيسية اللازمة للزراعة والمباني والآلات بما في ذلك تطهير وصيانة المباني والمراوي والمصارف الرئيسية ٠

ويستبين من هذا الحكم أنه :

أولا : يتعلق بالإيجار بالمزارعة ٠

ثانيا : أنه نص أمر لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه ، وكل اتفاق أو عرف يقضي بغير ما ورد به يكون باطلا ٠

وفي غير ما تقضي به المادة السابقة ، يترك الأمر لتقدير القاضي فإن رأي أن العمل يدخل في مدلول الترميمات غير التأجيرية ، ألزم المؤجر بها ،

وإن رأي أنها تدخل في مدلول الترميمات التأجيرية الزم المستأجر بها ما لم يكن هناك عرف أو اتفاق يقضي بغير ذلك [١] .

وتجدر الإشارة أخيرا إلى أن المؤجر إذا أخل بالتزامه بالإصلاحات والصيانة الواردة في القانون – على النحو السابق – كان للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة ، وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة طبقا للقواعد العامة في القانون المدني ؛ كما يجوز للمستأجر دون ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجودا وقت بدء الانتفاع ، أو كان بعد ذلك ، إذا لم يقم المؤجر بعد أعذاره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب ، على أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة [٢] .

١٤٣ – رابعا : التزام المؤجر بتحمل نصيبه من الضرائب :

تقضي المادة ٣٣ مكرر (ب) من قانون الإصلاح الزراعي[٣] بأن المؤجر يلتزم بدفع جميع الضرائب الأصلية والإضافية ، والرسوم المفروضة على الأطيان عدا ضريبتي الدفاع والأمن القومي فيتحملها مناصفة مع المزارع ، وقد ألغيت هاتان الضريبتان بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ .

---

(١) أحمد سلامة – السابق ص ٣٠٨ .

(٢) انظر : المادة ٥٦٨ مدني .

(٣) المعدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

المطلب الثاني
التزامات المستأجر

****

١٤٣ - أولا : الالتزام بزراعة الأرض والعناية بالزراعة :

لا ريب أن زراعة الأرض هي الغاية التي من أجلها تم التعاقد وهي العمل الذي من أجله تمت المشاركة ؛ ومن ثم كان بدهيا أن يلتزم المزارع بزراعة الأرض الزراعة التي اتفق عليها مع المؤجر ؛ أو الزراعة التي يفرضها أساق التركيب المحصولي وفقا لقوانين الدورة الزراعية ؛ وما لم يلتزم المستأجر بهذا الالتزام فإن الأرض المؤجرة يصيبها البوار مما يؤدي إلى الأضرار بالاقتصاد القومي للدولة (١) .

غير أن المزارع يلتزم فوق ذلك بالعناية بالزراعة وفي هذا تنص المادة ٦٢٣ من التقنين المدني على ما يأتي :

" (١) يجب على المستأجر أن يبذل في الزراعة وفي المحافظة على الزرع من العناية ما يبذله في شئون نفسه .

(٢) وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف في أثناء الانتفاع إلا إذا أثبت أنه يبذل في المحافظة عليها وفي صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد .

(٣) ولا يلزم المستأجر أن يعوض ما نفق من المواشي ولا ما بلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه " .

ويبين من هذا النص أن الالتزام الأول الذي يقع على عاتق المزارع هو القيام بالزراعة على نحو ما أسلفنا .

---

(١) انظر : أحمد سلامة - السابق ص ٣٠٧ - ٣٠٨ .

كما النص يوضح أن المستأجر يلتزم بالعناية بالزرع ويحدد بوضوح العناية المطلوبة في زراعة الأرض والمحافظة على الزرع ؛ فالمشرع الوضعي لاحظ أن الزارع شريك للمؤجر في المحصول ، لذلك طبق القانون معيار الشركة فيما يجب على المزارع أن يبذله من العناية في الزراعة وفي المحافظة على الزرع ؛ فقرر أنه يجب أن يبذل في ذلك من العناية ما يبذله في شئون نفسه [١] ؛ سواء أكان أشد الناس حرصا في هذه الشئون أم أكثرهم إهمالا ؛ ولعل مرد ذلك أن المزارع شريك للمؤجر في المحصول الناتج من الأرض المؤجرة ولذلك أخذ الشارع في تحديد مدى التزامه في العناية بالزراعة بذات المعيار الذي وضعه للعناية المطلوبة من الشريك في تدبير مصالح الشركة الوارد بالمادة ٥٢١ من التقنين المدني ؛ إذ أن ما يطلب من الشريك وفق هذه المادة هو أن يبذل من العناية في تدبير مصالح الشركة ما يبذله في تدبير مصالحة الخاصة .

فالمشرع الوضعي أراد أن يحمل المؤجر مسئولية اختياره لشخص المزارع ؛ وهو ما يتأسس عليه القول بأن شخصية المزارع محل اعتبار في التعاقد ؛ وهذا أيضا ما يبرر [٢] تحريم قيام المزارع بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار دون موافقة المؤجر ؛

وخلاصة القول أن المزارع لا يطلب منه في زارعة الأرض والعناية بهذا الزرع سوى قدر عنايته بأموره الخاصة [٣] ؛ أما عن أعمال الزراعة المطلوبة من المزارع فهي إجمالا جميع العمليات اللازمة للزراعة من خدمة الأرض وخدمة الزرع والتسميد البلدي والحرث والبذر والري ومقاومة

---

(١) السنهوري - السابق ص ١٣٨٥ .

(٢) أحمد سلامة - السابق ص ٣٠٩ - ٣١٠ .

(٣) انظر : مجموعة الأعمال التحضرية جـ ٤ ص ٦٣٤ .

الآفـــات وجمع المحصول وتخزينه وسواء باشر هذه العمليات بنفسه أم بواسطة أولاده وعمالـــه أم بماشيته أم بالآلات الزراعية وذلك ما لم يتفق على اقتسامها ؛ كما يلتزم المستأجر بالتسميد بالسماد البلدي اللازم للزراعة وذلك بالقدر والكمية الـــذي يجـــرى عـــليه العرف الزراعي في منطقة العين المؤجرة مع الأخذ في الاعتبار نوع الزراعة وطبيعة التربة ، فيجب أن يبذل المستأجر في كل ذلك من العناية ما يبذله في شئونه الخاصة .

وإذا أخـــل المســـتأجر بهـــذا الالتزام جاز للمؤجر طلب إنهاء المزارعة وطـــرد المستأجر مع طلب التعويض إن كان لـــه مقتض ؛ كما يعاقب المستأجر كجـــزاء جـــنائي بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جـــنيه أو بـــإحدى هـــاتين العقوبتين (١) ؛ إذا كان سيئ النية في إخلاله بالالتزام الســـابق عـــلى أن يســـبق الدعوى الجنائية قرار من المحكمة الجزئية المختصة يتضمن اتهامه بذلك (٢) .

١٤٤ - ثانيـــا : الالـــتزام بالمحافظة على الأرض المؤجـــرة وصيانتهـــا من التلف :

تقضـــي الفقـــرة الثانية من المادة ٦٢٣ مدني بأن المزارع مسئول عما يصـــيب الأرض مـــن التلف في أثناء الانتفاع إلا إذا أثبت أنه بذل في المحافظة عـــليها وفـــي صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد ؛ فالمشرع الوضعي بصدد هذا الالـــتزام عـــاد إلى معيـــار الشخص المعتاد فهو يلزم المزارع بالمحافظة على الأرض الزراعية وصيانتها من التلف وأن يبذل في سبيل ذلك عنايـــة الشخص

---

(١) مادة ٢٤ من المرسوم بق ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .
(٢) عبد الناصر العطار - السابق ص ٩٢ .

المعتاد [١] ؛ وهذا تطبيق للقواعد العامة للإيجار والمبادئ العامة في نظرية العقد؛ ولعـل السبب في ذلك أن الأرض الزراعية مملوكة للمؤجر فقط ؛ وما المزارع إلا أمين عليها ؛ ولذلك يجب أن يبذل في المحافظة عليها والعناية بها وصيانتها مـن التـلف ما يبذله الشخص المعتاد ولا يقبل منه عناية أقل من ذلك بحجة أنه يـبذل مثل هذه العناية القليلة في شئونه الخاصة ؛ كما لا يتطلب منه عناية أكبر من عناية الشخص المعتاد حتى لو كان يبذلها في أموره الخاصة .

وتطبيقا لذلك يعتبر بيع المستأجر لأتربة الأرض أو ضرب الطوب فيها لحسابه أو السماح للغير بأن يضرب فيها الطوب إضعافا لجودة الأرض وبالتالي إخـلالا بالـتزام جوهري يبيح طلب فسخ العقد وإنهاء المزارعة مع حق طلب التعويض إن كان له مقتض .

أما عن جزاء إخلال المزارع بهذا الالتزام فهو :

يجوز للمؤجر أن يطالب وفقا للقواعد العامة إلزام المزارع بتنفيذ التزامه عيـنا ولـه في سبيل ذلك وضع الأرض تحت الحراسة ؛ كما يجوز للقاضي أن يلجأ إلى الغرامة التهديدية لإجبار المستأجر على تنفيذ التزامه كما يجوز للمؤجر فسخ عقد المزارعة مع طلب التعويض إذا كان لـه مقتض وتطبق في هذا الشأن القواعد العامة للإخلال بالالتزامات الناشئة عن العقد .

١٤٥ – ثالثا : التزام المستأجر بالعناية بالمواشي والأدوات الزراعية :

تـنص المادة ٦٢٣ / ٣ من التقنين المدني المصري على أنه " لا يلزم المسـتأجر أن يعوض ما نفق من المواشي ولا ما بلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه "

---

(١) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ٢٣٧ . أحمد سلامة – السابق ص ٣١١، انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٦٣٤ .

ويستبين من هذا النص أن المستأجر يلتزم بالعناية بالمواشي والأدوات الزراعية التزام الشخص المعتاد كما يلتزم بردها عند انقضاء المزارعة ؛ وبذلك لا يسأل إلا عن الهلاك والتلف الناتج عن خطأه ؛ أي عن تقصيره وإهماله الذي أدى إلى انحرافه عن سلوك الشخص المعتاد (١) ؛ وعلى ذلك فهو يلتزم بالا يجعل المواشي تعمل أكثر من طاقتها ويلتزم بتغذيتها وعلاجها وإيوائها ؛ كما يلتزم بأن يتعهد الأدوات الزراعية بالعناية المعتادة من تنظيف وإصلاح وصيانة ولا ينهكها بالعمل كما لا يجعلها تتوقف عن العمل مدة طويلة حتى لا تصاب بالتلف ، ولا يستطيع أن يتخلص من هذه المسئولية إلا إذا أثبت أنه بذل من العناية في المحافظة على هذه الأشياء ما يبذله الشخص المعتاد (٢) .

وإذا أخل المزارع بهذا الالتزام وتلفت الأدوات الزراعية أو نفقت المواشي بخطأه كان يكون قد قصر في صيانتها والمحافظة عليها فإن تلفها وهلاكها يقع على عاتقه ويكون للمؤجر إلزامه بإصلاحها واستعاضة ما هلك منها على نفقته الخاصة (٣) ؛ فضلا عن الجزاءات الأخرى التي بينا ماهيتها عند إخلال المزارع بالالتزام بالعناية بالأرض ؛ ولهذا فنحيل على ما سبق في البند السابق بشأن بيان هذه الجزاءات .

ويلاحظ أن المادة ٣٣ مكرر (ب) من قانون الإصلاح الزراعي ألقت على المزارع واجب إصلاح آلات الري والزراعة حتى لو عطبت دون خطأ منه مع مراعاة أن قانون الإصلاح الزراعي قد فرق بين آلات الزراعة العادية

---

(١) نزيه المهدي – السابق ص ٣٩ ، حسام الأهواني – السابق ص ٢٣٨ .

(٢) انظر : السنهوري – السابق ص ١٣٨٨ .

(٣) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ٢٤٠ ، سليمان مرقس – السابق ص ٧٧٠ ، ٧٧١ .

والزم المزارع بإصلاحها في جميع الحالات ،وآلات الزراعة غير العادية وقصر إلزامه بإصلاحها على خطأه،ولا يوجد معيار محدد للتفرقة بين النوعين وإن كان مرد الأمر هنا كما يرى بعض الفقه [١] هو مساحة الأرض ونوع الزراعة وثمن الآلـة وتلك مسائل يقدرها القاضي بحسب الظروف الملابسة ؛ ونحن نضيف أن العرف الزراعي يجب أن يكون محل اعتبار عند التفرقة بين النوعين .

وأخيرا ننوه إلى أن نتاج الماشية يكون في المزارعة شركة بين المزارع والمؤجر بنسبة حصة كل منهما في المحصول بخلاف الإيجار العادي ففيه يكون النـتاج مـلك للمستأجر ؛ فإذا نفق عدد من الماشية في ظروف طبيعية وعوضه المزارع من النتاج رجع في حصته بهذا النتاج على المؤجر [٢] .

١٤٦ – رابعا : التزام المستأجر بتسليم المؤجر نصيبه من المحصول :

يلـتزم المزارع بأن يسلم إلى المؤجر حصته في المحصول وفقا للاتفاق المبرم بينهما في هذا الشأن [٣] ؛ وبديهي أن هذا الالتزام لا يكون مستحق الأداء إلا بعد جمع المحصول كما أنه غير قابل للتجزئة؛ ويكون الوفاء للمؤجر أو نائبه وعلى المؤجر أو وكيله أن يتسلم المقابل وأن يعطي المزارع مخالصة عنه بذلك قياسـا على حكم المادة ٣٦ مكرر (و) من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فـإذا امتنع المؤجر أو وكيله عن محاسبة المستأجر جاز لهذا الأخير وفقا للمادة ٣٦ مكـرر (ز) مـن قـانون الإصلاح الزراعي أن يخطر الجمعية التعاونية الـزراعية المختصة بذلك كتابة ويجب على رئيس مجلس إدارة الجمعية أو من

---

(١) أحمد سلامة – السابق ص ٣١٣ .
(٢) انظر : السنهوري – السابق ص ١٣٨٩ .
(٣) أحمد سلامة – السابق ص ٣١٣ ، نزيه المهدي – السابق ص ٢٤١ .

يكــلفه المجلس بذلك من أعضائه أن يبلغ شكوى المستأجر إلى المؤجر أو وكيله بكــتاب مســجل مصــحوب بعلم الوصول وذلك خلال أسبوع من تاريـــــخ الإخطـــار فـــإذا لم يقم المؤجر أو وكيله بمحاسبة المستأجر وتسليمه نصيبه في المحصـــول خلال أسبوع من تاريخ إبلاغه بشكوى المستأجر قامت الجمعية ببيع المحصول ومحاسبة المستأجر وأودعت نصيب المؤجر خزانة المحكمة الجزئية الواقعـــة فـــي دائـــرة اختصاصـــها الأرض المؤجرة بعد خصم رسوم الإيداع والمصـــاريف الإدارية ويخطر المؤجر أو وكيله بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ويعتبر الإيداع على هذا النحو مبرئا لذمة المستأجر بمقدار ما تم إيداعه من الأجرة ٠

ويرى بعض الفقه [١] – بحق– أن هذه الحلول تقصر عن حماية المؤجر وكان يتعين إقامة للتوازن بين طرفي المزارعة تمكين المؤجر من إبلاغ أسباب عدم محاسبة المستأجر وتحقيق هذه الأسباب كما كان يجب أن يحاط بيع نصيب المؤجر بضمانات معقولة تصل به إلى سعر مناسب ٠

وإذا كـــان نصيب المؤجر ليس في حقيقة الأمر أجره " بل هو كما يرى بعض الفقه [٢] – بحق – نصيب في المشاركة ؛ فإن هذا المقابل لا يكون دينا في ذمة المزارع بل هو ملك للمؤجر مودع لدى المزارع ؛ وهذا التكييف يؤدي إلى القــول بأن هذا المقابل لا يسقط بالتقادم الخمسي باعتباره دينا دوريا متجددا بل يــتقادم كمـــا تتقادم دعوى الاسترداد ؛ أي بمضيّ خمس عشر سنة وهذا هو ما يفسر ما سبق أن أشرنا إليه من تبعة هلاك الغلة ؛ حيث تنص المادة ٢/٦٢٤ من

(١) جمال زكي – السابق ص ٢١٢ ٠

(٢) أحمد سلامة – السابق ص ٣١٤ ، انظر : نزيه المهدي – السابق ص ٢٤١ ٠

التقـــنين المدني على " إنه إذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ولا يرجع أحدهما على الأخر [١] ويترتب على هذا الإخلال بذلك الالتزام حق المؤجر في المطالبة بنصيبه بالطرق العامة في التنفيذ مـــع حقـــه فـــي طـــلب فســـخ العقد وطرد المستأجر لإخلال الأخير بتنفيذ أحد الالـــتزامات الجوهـــرية التي تقع على عاتقة فضلا عن التعويض إذا كان لـــه ما يبرره ٠

١٤٧ – خامسا : التزام المستأجر بالإصلاحات التأجيرية :

تـــنص المادة ٦١٤ / ١ مدني على أنه (على المستأجر أن يقوم بإجراء الإصـــلاحات الـــتي يقتضـــيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ويلتزم بوجه خـــاص بـــتطهير وصـــيانة الـــترع والمســـاقي والمراوي والمصارف وكذلك القيـــام بأعمـــال الصـــيانة المعـــتادة لـــلطرق والجســـور والقـــناطر والأسوار والآبـــار والمـــباني المعدة للسكنى أو للاستغلال ؛ كل هذا ما لم يقضي الاتفاق والعرف بغيره) ٠

ويســـتبين من هذه المادة أن قواعد القانون المدني هي التي تسرى على الـــتزام المـــزارع بالإصـــلاحات التأجيرية كما يلتزم المؤجر بالإصلاحات غير الـــتأجيرية (م ٦١٤ / ٢ مدنـــي) ومعيار التفرقة بين النوعين يحكمه العرف الـــزراعي ؛ فهـــو الـــذي يحدد الترميمات والإصلاحات البسيطة التي يتحملها المستأجر بوصفها ترميمات تأجيرية ؛ وقد ضربت المادة السابقة بعض الأمثلة عـــلى أهـــم هذه الترميمات التأجيرية كالتزام المزارع بتطهير مجاري المياه من ترع ومساق ومراو ومصارف وصيانتها بعد تطهيرها وصيانة ممرات الأرض

---

(١) راجع في ذلك تفصيلا : حسام الأهواني – السابق ص ٢٣٣ – ٢٣٦ ٠

من طرق وجسور وقناطر ٠٠٠٠ الخ وعلى الجملة فالمزارع يلتزم بكل إصلاح بسيط يقتضيه العرف مثل جز الحشائش ونزع الأعشاب الضارة والترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال الأدوات الزراعية ما لم يقض العرف الزراعي بغير ذلك ؛ أما الإصلاحات الكبرى غير التأجيرية كإقامة المباني أو الإصلاحات الجسيمة فيلتزم بها المؤجر ٠

وإذا أخل المستأجر بهذا الالتزام جاز إلزامه بتنفيذه عينا ويكون للمؤجر الحق في طلب الفسخ وطلب التعويض عما عسى أن يكون قد إصابه من ضرر ٠

١٣٨ – سادسا : التزام المستأجر بدفع نصيبه من الضرائب :

يلتزم المستأجر بدفع نصف ضريبة الدفاع ونصف ضريبة الأمن القومي وقد سبق أن رأينا أن النصف الأخر لهاتين : الضريبتين يدفعهما المؤجر ؛ غير أن القانون ١٥٧ لسنة ١٩٨١ ألغى كلا من ضريبة الدفاع وضريبة الأمن القومي اعتبارا من ١١ / ١٠ / ١٩٨١ وبذلك أصبح المزارع لا يتحمل أي نوع من الضرائب ٠

---

(١) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ٢٤١ ٠

المبحث الرابع
انقضـــــاء المزارعـــــة

****

١٤٩ – عقد المزارعة ينتهي بانتهاء مدته :

عقـد المزارعة يخضع في مدته لاتفاق الطرفين بعد صدور القانـــون رقـم ٩٦ لسـنة ١٩٩٢ الـذي قـرر انتهاء الامتداد القانوني لعقد الإيجـــار الزراعي وخضوع جميع العقود التي تبرم بعد ٢٨ / ٦ / ١٩٩٦ لقواعد القانون المدنـــي .

١٥٠ – مدى انقضاء المزارعة بوفاة أحد طرفيها :

تقضـــي القواعـد العامــة بأن عقد الإيجار لا ينقضي بوفاة المؤجر أو المســتأجر ، بل ينتقل لورثة كل منهما طبقا لقواعد الاستخلاف العام [١] ؛ وإلى هــذا أشارت المادة ٦٠١ / ١ مدني بقولها " لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر " غير أن القانون خرج على هذه القاعدة بالنسبة لعقد المزارعة، فــنص في المادة ٦٢٦ من التقنين المدني على أنه " لا تنقضي المزارعة بموت المؤجــر ، ولكــنها تنقضي بموت المستأجر " وحكمه هذا الخروج أن شخصية المــزارع محل اعتبار في عقد المزارعة وهو ما يتأسس عليه حق المؤجر في طلب إبطال عقد المزارعة لوقوعه في غلط جوهري في شخص المتعاقد ، وعدم جواز إيجار المزارع للأرض محل المزارعة من الباطن ، وعدم جواز تنازلــه عنهــا للغيــر .

فــإذا مــات المؤجر فلا تنتهي المزارعة ، بل يبقي ورثته ملتزمين قبل المــزارع ويتقاســمون المحصــول مع المستأجر بالنسبة التي كان يتقاسمه بها

---

(١) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ٢٤٤ .

مورثهم مع المستأجر نفسه [١] ، ويصبح الورثة ملتزمين بجميع التزامات المؤجر في حدود التركة ٠

أما إذا توفى المزارع، فإن المزارعة تنقضي وفقا لنص القانون المدني[٢] ووفقا لأحكام القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢م ٠

١٥١ – ثانيا : انقضاء المزارعة لحاجة المؤجر لأرضه ليزرعها بنفسه :

كانت المادة ٣٥ مكرر من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، والمضافة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٩٦ تنص على أنه " استثناء من حكم المادة (٣٥) يجوز للمؤجر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة وذلك بالشروط الآتية :

(١) ألا تزيد ملكية المؤجر أو حيازته هو وزوجه وأولاده القصر عن خمسة أفدنه من الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي البور والصحراوية أو عن نصف ما يحوزه المستأجر ٠

(٢) أن تكون مهنته الزراعة باعتبارها مورد رزقه الرئيسي ٠

(٣) أن يكون المستأجر حائزا سواء بالملك أو بالإيجار هو زوجته وأولاده القصر مساحة تزيد على خمسة أفدنه بخلاف المساحة المطلوب إنهاء عقد إيجارها ٠

(٤) لا يجوز أن يسترد المؤجر مساحة تزيد على خمسة أفدنه ٠

ويقدم الطلب إلى المحكمة الجزئية المختصة ، فإذا تبين لها صحة وقائع الطلب وجب عليها أن تقضي بإنهاء العقد وإخلاء المستأجر من العين المؤجرة في الحدود المقررة في هذا القانون ٠

---

(١) السنهوري – السابق ص ١٣٩٥ ٠

(٢) انظر المادة : ٦٢٦ من التقنين المدني المصري التي تنص على أنه " لا تنقضي المزارعة بموت المؤجر ؛ ولكنها تنقضي بموت المستأجر " ٠

وعلى المحكمة الجزئية المختصة أن تتحقق بكافة الطرق من حيازة المستأجر وأن تراعي إلا يترتب على قضائها حرمانه من جملة ما يستأجر من الأراضي الزراعية وما في حكمها .

وفي جميع الأحوال يجب على المؤجر الذي يسترد أرضه وفقا لحكم هذه المادة أن يزرعها بنفسه خلال الخمس سنوات الزراعية التالية على تاريخ استردادها ، فإذا ثبت تأجيره لها خلال هذه المدة جاز للمحكمة الجزئية المختصة بناء على طلب كل ذي شأن أن تقضي بحرمانه من حيازة الأرض ، وأن تعهد بها إلى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة لتتولى تأجيرها نقدا إلى صغار الزراع ، وفي هذه الحالة تقوم العلاقة الايجارية مباشرة بين المالك والمستأجر الذي تختاره الجمعية " .

ويستبين من هذا النص أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار إذا توافرت الشروط الواردة فيه ، وسواء كان الإيجار عاديا أم مزارعة ، لأن النص جاء عاما فيشمل الإيجار بنوعيه ، والحكمة من هذا الحكم أن المشرع الوضعي قصد بهذا النص أن "يوازن بين مصلحتين ويحمي أكثرهما جدارة بالحماية : مصلحة المالك الصغير – الذي تكون الزراعة مورد رزقه الرئيسي – في استرداد أرضه المؤجرة لزراعتها بنفسه ، ومصلحة المستأجر في الاحتفاظ بالأرض المؤجرة له ، فغلب مصلحة الأول على مصلحة الثاني ، ولكن مع وضع الشروط التي تثبت أن مصلحته أولى بالرعاية ومع الضمانات التي تحول ضد تحول هذه الحماية عن هدفها [١] .

---

(١) أحمد سلامة - السابق ص ٢٨٠ - ٢٨١ .

أما عن شروط طلب إنهاء الإيجار فهي خمسة :

أولا : يجب أن تكون مهنة المؤجر طالب الاسترداد : الزراعة باعتبارها مـورد رزقـه الرئيسي ، والزراعة تكون مورد رزقه الرئيسي ، إذا لم يكن له مـورد رزق آخـر غيـرها ، أو كان له مورد رزق آخر ولكنه ثانوي بالنسبة لـلزراعة في معيشته ، وتعتبر هذه المسألة من مسائل الواقع التي يترك تقديرها لقاضـي الموضـوع ، الـذي يستعين بمختلف القرائن والملابسات للتوصل إلى حقيقـتها ، كاتخاذ الريف موطنا معتادا ، أو ضآلة قيمة الدخول الأخرى بالنظر إلى متوسط إنفاقه [1] .

ثانيـا : يجـب ألا تـزيد ملكية المؤجر أو حيازته هو وزوجته وأولاده القصـر عـن خمسة أفدنه من الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي البور والصحراوية ، أو عن نصف ما يحوزه المستأجر ٠

ويرى الفقه [2] أن هذا الشرط يضع حدين للملكية أو حيازة المؤجر (هو وزوجـته وأولاده القصر) الراغب في استرداد أرضه أيهما : أقل خمسة أفدنه مـن الأراضي الزراعية وما في حكمها ، أو نصف ما يحوزه المستأجر ، وكلا الحدين يضمن أن يكون المؤجر في مركز ضعيف إما بصفة مطلقة ، وإما على الأقل - بصفة نسبية بمقارنته بمركز المستأجر ، وترتيبا على ما تقدم ، لو كانت حيـازة المؤجـر مثلا عشرة أفدنه وحيازة المستأجر أربعون فدانا ، فلا يستطيع المؤجـر أن يسـترد أكثر من خمسة أفدنة طبقا للشرط الرابع - كما سنرى في حينـه ٠

---

(١) انظر : نزيه المهدي - السابق ص ٢٤٩ ، أحمد سلامة ص ٢٨١ ٠

(٢) سـمير تـناغو - السابق ص ٥١٦ ، بند ٢٤١ ، أحمد سلامة - السابق - الموضع السابق ، نزيه المهدي - الموضع السابق ٠

ويــرى بعــض الفقــه [١] – بحق – أنه بالرغم مما يبدو من عدالة هذا الشرط ، إلا أنه تجاوز حد المعقول حين أدخل في حيازة المؤجر الأراضي البور والصحراوية ، ذلك أنه متى ثبت أن مبنى الاسترداد هو مصلحة المؤجر الأجدر بالرعاية ، وثبت أن حرفته الأساسية هي الزراعة ، فقد كان الأولى ألا ينظر إلى مــا يحوزه من الأراضي البور والصحراوية إذ مثل هذه الأرض لا تغل شيئــا ذابــال .

ثالــثا : يجــب أن يكــون المستأجر حائزا سواء بالملك أم بالإيجار هو وأســرته – بمعــناها الضيق – مساحة تزيد على خمسة أفدنة بخلاف المساحة المطلوب إنهاء عقد إيجارها .

وعلى ذلك لو كانت المساحة التي يحوزها المستأجر خمسة أفدنة فأقل ، فلا يجوز إنهاء عقد الإيجار أو المزارعة إطلاقا ، وبغض النظر عن أي اعتبار في المؤجر ، أما إذا كانت المساحة التي يحوزها المستأجر هو وأسرته أكثر من خمســة أفدنــة ، فإنه يجوز للمؤجر الذي تتوافر فيه الشروط السابقة استرداد ما يزيد على خمسة أفدنة وفي الحدود الآتية في الشرط التالي :

رابعــا : لا يجوز أن يسترد المؤجر مساحة تزيد على خمسة أفدنة ؛ أو ألا يســترد جملة ما يستأجره المسترد منه حتى ولو قل عن خمسة أفدنة،ويهدف هــذا الشرط إلى تخفيف المضار عن المستأجر بقدر الإمكان ، وذلك عن طريق وضــع حدين أيهما أقل لما يجوز استرداده الأول هو ألا يفقد المستأجر أكثر من حيازة خمسة أفدنة نتيجة الاسترداد لمصلحة مؤجر واحد،والثاني ألا يترتب على استرداد مساحة الخمسة أفدنة أو أقل حرمان المستأجر من الأرض التي يحوزها

---

(١) أحمد سلامة – السابق ص ٢٨١ .

بطـــريق الإيجـــار [١] ؛ فلو كان المستأجر يستأجر عشرين فدانا فإن المؤجر لا يسترد أكثر من خمسة أفدنة ٠

خامسا : يجب ألا يترتب على استرداد الحد الأقصى المسموح باسترداده حـــرمان المســـتأجر مـــن جمـــلة ما يستأجره من الأراضي الزراعية ، وما في حكمهـــــا [٢] ، سواء من المؤجر المسترد أو غيره من المستأجرين وهذا هو الشرط الضمني الذي تضمنته الفقرة الثالثة من المادة السابقة بقولها " ٠٠ وعلى المحكمـــة الجزئية المختصة أن تتحقق بكافة الطرق من جملة حيازة المستأجر ، وأن تـــراعي ألا يترتب على قضائها حرمانه من جملة ما يستأجره من الأرض الزراعية وما في حكمها " ٠

وعـــلى ذلك لو كان المستأجر يملك سبعة أفدنة ويستأجر أربعة ، فإنه لا يجوز للمؤجر أن يسترد هذه الأفدنة الأربعة ، وإنما يسترد نصفها فقط اتساقاً مع مفهـــوم الشرط الثاني ، وتحريم المشرع الوضعي لاسترداد هذه الأفدنة الأربعة حكمـــته عدم حرمان المستأجر من جملة ما يستأجره رغم أنه يملك الحد الأدنى للحيازة وهو خمسة أفدنة ، وهذا الحكم منتقد – بحق– من قبل بعض الفقه [٣] ؛ إذ مـــادام المستأجر يحوز أكثر من خمسة أفدنة فلماذا لا يباح استرداد المساحة المؤجرة كلها ، علما بأن المؤجر قد لا يكون حائزا بالمرة لأي أرض زراعية ٠

وضـــمانا لـــلمحكمة من هذا النص وهي تحقيق مصلحة المؤجر زراعة أرضـــه بنفســـه ، وخوفا من تحايل المؤجر علي هذه الحكمة بأن يسترد أرضه

---

(١) أحمد سلامة – السابق ص ٢٨٢ ٠

(٢) انظر : نزيه المهدي – السابق ص ٢٥١ ٠

(٣) أحمد سلامة – السابق ص ٢٨٣ ، نزيه المهدي – الموضع السابق ٠

لإعداده تأجيرها مرة أخرى ، مجاملا بعض المستأجرين على البعض الأخر[١] ، أو نكايـة في المستأجر الذي يطلب استرداد أرضه منه : فقد أوجب القانـون علـى المؤجـر الـذي يسترد أرضه أن يقوم بزراعتها بنفسه خلال السنوات الـزراعية الخمسـة التالية لتاريخ استردادها ، وإلا جاز للمحكمة المختصة بناء على طلب كل ذي مصلحة – ومن بينهم المستأجر السابق – أن تقضي بحرمان المؤجـر مـن حيازة الأرض المستردة ، وأن تكلف الجمعية التعاونية الزراعية المختصـة بـتأجير القدر الذي أجره المسترد نقدا إلى صغار الزارع نيابة عن المـالك ، وفي هذه الحالة تقوم العلاقة الايجارية مباشرة بين المالك والمستأجر الذي تختـاره الجمعيـة .

وبصدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٩٢م أصبحنا في غير حاجة إلى كل هذه التفصيلات لأن هذا القانون أجاز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار بإرادته المنفردة عـند انتهاء المدة المتفق عليها بينه وبين المستأجر على النحو السابق تفصيلـه في حينه .

١٥٣ – انقضاء الإيجار عند إخلال المستأجر بأي التزام جوهري :

يجـوز لـلمؤجر أن يطـلب إنهـاء الإيجار – نقدا أو مزارعة إذا أخل المستأجر بأي التزام جوهري حتى قبل حلول الأجل المتفق عليه في ظل القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢م، والالتزامات الجوهرية التي تقع على عاتـق المستأجر هي :

أ – الالتزام باستعمال الأرض المؤجرة على نحو لا يضر بالمؤجر ، فإذا أخل المستأجر بهذا الالتزام كان للمؤجر أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة فسـخ عقـد الإيجار ، وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة ، ويشترط لقبول

---

(١) انظر : المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٩٦ .

الدعـــوى أن يكون المؤجر قد أنذر المستأجر بذلك قبل رفع الدعوى [١] أيا كان شكل هذا الإنذار ، أي يصح أن يكون الإنذار على يد محضر كما يصح أن يكون بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول [٢] .

ب – الالـــتزام بالوفـــاء بالأجـــرة ، فإذا أخل المستأجر بالتزامه بالوفاء بالأجرة كان للمؤجر طلب فسخ الإجارة ، وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة إذا توافرت الشروط الآتية :

(١) أن تكون الأجرة المطالب بها مستحقة الوفاء للمؤجر .

(٢) أن يكون المؤجر قد أنذر المستأجر للوفاء بها قبل طلب الفسخ .

(٣) أن ينقضـــي ثلاثـــة أشـــهر على انتهاء السنة الزراعية ، وتخلف المســـتأجر عـــن الوفـــاء بالأجرة المستحقة كلها أو بعضها عن السنة الزراعية بأكملها أو بأي جزء منها [٣] .

ويقع باطلا كل اتفاق يتضمنه العقد يخالف هذه الأحكام ؛ بيد أن القانون أجاز للمستأجر أن يوفي بالأجرة المتأخرة حتى بعد التجاء المؤجر إلى المحكمة وأثـــناء نظـــر الدعوى وحتى قفل باب المرافعة ؛ والمستأجر إن فعل ذلك يعتمد على أن المحكمة لن تحكم بإنهاء الإيجار [٤] .

جــــ- الالتزام برد العين المؤجرة عند رغبة المؤجر في إنهاء الإجارة إذا وجـــد اتفـــاق عـــلى ذلك وفقا لقواعد القانون المدني والقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢م .

---

(١) انظر : عبد الناصر العطار – السابق ص ٦٨ .

(٢) انظر : أحمد سلامة – السابق ص ٢٧٧ .

(٣) انظر : م ٣٥ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

(٤) انظر : حسام الأهواني – السابق ص ٢٤٠ ، أحمد سلامة – السابق ص ٢٧٩ .

د - التزام المستأجر بعدم التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار أو إشراك الغير في الإيجار .

ونعتقد أن الالتزامين الأخيرين لا يحتاجان إلى كثير إيضاح لسبق الحديث عنهما تفصيلا وأن كنا نؤكد أن إخلال المستأجر بأي التزام جوهري يبيح للمؤجر طلب فسخ الإجارة وطرد المستأجر من الأرض الزراعية حتى ولو لم تنقضي مدة الإجارة .

١٥٣ - مدى انقضاء الإيجار بتجنيد المستأجر :

تقضي المادة ٣٣ مكرر (و) من قانون الإصلاح الزراعي بأن إيجار الأراضي الزراعية نقدا أو مزارعة لا تنتهي إذا جند المستأجر أو استدعى للخدمة في القوات المسلحة ، وأنه للمستأجر في هذه الحالة أن يعهد بزراعة الأرض لأحد أفراد عائلته أو أحد أقاربه حتى الدرجة الرابعة خلال مدة تجنيده أو استدعائه للخدمة ، وسواء أكان على سبيل المزارعة أو الإيجار العادي ؛ وذلك بشرط أن يكون هذا الغير قريبا للمستأجر حتى الدرجة الرابعة سواء أكان هذا الغير يحترف الزراعة أم لا وينتهي هذا الوضع بانتهاء التجنيد أو الاستدعاء؛ وفي هذه الحالة لا يحق لمن عهد إليه أن يتمسك بامتداد العقد فهو امتداد ممنوع بمقتضى نص المادة ٣٣ مكرر (و) ذاتها [(١)] .

١٥٤ - أثار انتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها :

إذا كانت المزارعة تمتد تلقائيا امتداداً قانونيا بحكم قانون الإصلاح الزراعي الملغي على النحو السابق تفصيله بعد انقضاء مدتها الأصلية إلا أنه كان يمكن أن يطرأ ما يؤدي إلى انقضائها قبل انتهاء مدتها المتفق عليها أو قبل

---

(١) انظر : أحمد سلامة - السابق ص ٢٧٢ ، جمال زكي - السباق ص ١٩٢ .

نهايـــة السـنة الزراعية كفسخ عقد المزارعة لإخلال أحد طرفيها بالتزامه ، أو بموت المزارع إذا لم يوجد من بين ورثته من كانت حرفته الأساسية الزراعة ، أو بعجز المزارع عن العمل إذا لم يستطع أحد أفراد أسرته الحلول محله فيه (١) في مثل هذه الحالات يفرق بين فرضين :

الفرض الأول :

إذا كـان المحصـول قـد نضـج فلا صعوبة في الأمر إذ يجب حصر المحصول وقسمته بين المؤجر والمزارع أو ورثته حسب حصة كل منهما المتفق عليها ٠

الفرض الثاني :

إذا كان المحصول لم ينضج بعد ، وهذه الحالة عالجها المشرع الوضعي في حكمين :

الأول : بما تقضي به القواعد العامة بالنسبة للزرع الذي لم ينضج ، فهو مـن حـق المؤجر لأنه في أرضه غير أن المزارع ساهم بالعمل أو بالمال في الـزراعة التي لم تنضج مثل المبالغ التي ساهم بها في شراء الأسمدة الكيماوية ومـبيدات مقاومـة الحشـرات والآفـات الزراعية ومصروفات الري بالآلات الميكانيكية وتطهير الترع ، صيانة المساقي والمراوي الخ ٠ وبصفة عامة كل ما أنفقه من مصاريف في سبيل زراعة الأرض واستغلالها ؛ ولذلك فالقانون أوجب عـلى المؤجـر أن يدفع للمزارع أو ورثته هذه النفقات والمصروفات كما يلتزم المؤجر فوق ذلك بأن يدفع للمزارع تعويضا عادلا كأجر لما قام به من عمل في

(١) جمال الدين زكي – السابق ص ٢١٣ – ٢١٤ ٠

خدمـــة الأرض والزرع مثل الحرث والبذر والتسميد [1] ولا ريب أن هذا الحكم معقول على أساس أن المزارع فعل كل هذا بتصريح من المالك ؛ فلم يكن إذن متعديا أو مغتصبا [2] .

الــثاني : في حالة انتهاء المزارعة قبل نضج المحصول لموت المزارع ولا يوجد من بين ورثته من تكون حرفته الأساسية الزراعة؛ فإن المادة ٦٢٧/ ٢ مــن التقنين المدني جاءت بالحل حين ذكرت أنه " إذا انتهت المزارعـــــة بمـــوت المســـتأجر جـــاز لورثته عوضا عن استعمال حقهم في استرداد النفقات المــتقدم ذكرها أن يحلو محل مورثهم حتى ينضج المحصول مادامو ا يستطيعون القيـــام بذلك على الوجه المرضى" . فالقانون كما ترى أجاز للورثة بدلا من أن يســتردوا الــنفقات والأجــر العادل عن العمل أن يطلبوا الحلول محل مورثهم فيســتمروا فـــي الزراعة حتى ينضج المحصول ثم يقتسموه مع المؤجر بالنسبة المــتفق عليها في عقد المزارعة بشرط إلا يقل نصيبهم عن النصف كما سبق ، ويشترط لجواز ذلك أن يكون بين الورثة من يستطيع القيام بالزراعة على الوجه المرضى [3] .

ويقـــاس عـــلى حالة موت المزارع حالة عجزه عن العمل لمرض ، أو لشـــيخوخة ، أو لسفر ، أو لغير ذلك من الأعذار ، فيجوز في مثل هذه الحالات للمســـتأجر أن يعـــرض على المؤجر قيام أفراد أسرته بإتمام نضج المحصول ، واقتســـامه بعد ذلك مع المؤجر ، بشرط أن يكون من بينهم من يكون قادرا على

---

(١) السنهوري – السابق ص ١٣٩٨ ، سليمان مرقس – السابق ص ٧٨٨ .

(٢) أحمد سلامة – السابق ص ٣٢٤ .

(٣) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية جـــ ٤ ص ٦٤٤ .

إتمام نضج المحصول على وجه مرض ولا يملك المؤجر رفض هذا الطلب ؛ أما إذا كـانت أسـرة المـزارع في حال لا يتحقق معها استغلال الأرض استغلالا مرضـيا فـلا مناص عندئذ من انتهاء المزارعة ويسترد المزارع النفقات التي صرفها وأجرا عادلا عن العمل [1] .

---

(٤) انظر : السنهوري – السابق ص ١٣٩٩ ، نزيه المهدي – السابـق ص ٢٢٥ ، د . محمود جمال الدين زكي – السابق ص ٢١٤ .

الفهـــــــرس

****

الموضـــــــوع	الصفحة
تقديم	٣
فصل تمهيدي	٤
الباب الأول	
الملكية الزراعيــة في القانون المصري	١٩
الفصل الأول : أحكام تحديد الملكية الزراعية في القانون المصــــري	٢٧
المبحث الأول : الحد الأقصى لملكية الفرد من الأراضـــــي الزراعية في القانون المصري	٣١
المبحث الثاني : الحد الأقصى لملكية الأسرة من الأراضــــي الزراعية في القانون المصري والشريعـــــة الإسلامية	٤٣
المبحث الثالث : أحكام تحديد الملكية في الشريعة الإسلاميـــة	٥١
المبحث الرابع : تطبيق الحد الأقصى للملكية الزراعيـــة	٥٩
المطلب الأول : تطبيق الحد الأقصى بالنسبة للملكيــات الحاضرة والمستقبلة	٥٩
المطلب الثاني : أحكام الأرض الخاضعة لقانــــون الإصلاح الزراعي	٧١
الفرع الأول : أحكام الاستيلاء على الأرض الزائدة	٧١
الفرع الثاني : مصير الأرض المستولى عليها	٨٣
المبحث الخامس : الاستثناءات الواردة على الحد الأقصــــى للملكية الزراعية	٩٣

الموضوع	الصفحة

الفصل الثاني : حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية في مصر ٩٩

المبحث الأول : مضمون حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية ونطاقه ٩٩

المبحث الثاني : مصير الأرض التي كان يملكها الأجانب ١١١

الباب الثاني

القيود الواردة على الاستغلال الزراعي في مصر ١١٩

الفصل الأول : القيود التي تفرضها المصلحة العامة على الاستغلال الزراعي ١٢١

المبحث الأول : الزراعات الممنوعة (مبحث وحيد)........ ١٢١

المبحث الثاني : تحديد حيازة الأراضي الزراعية ١٢٣

الفصل الثاني : القيود التي تفرضها المصلحة الخاصة على الاستغلال الزراعي ١٢٩

المبحث الأول : الطبقة القانونية للقيود التي تفرضها المصلحة الخاصة على الاستغلال الزراعي ١٣١

المبحث الثاني : في قيود الجوار (قيود الري والصرف)... ١٣٥

المطلب الأول : حق الشرق في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي ١٣٥

الفرع الأول : حق الشرب في الفقه الإسلامي ١٣٥

الفرع الثاني : أحكام حق الشرب في القانون الوضعي ١٣٨

المطلب الثاني : حق المجرى في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي ١٤٤

الموضـــــوع	الصفحـــة

الفرع الأول : حق المجرى في الفقه الإسلامي ١٤٤

الفرع الثاني : حق المجرى في القانون الوضعـــــي ١٤٧

المطلب الثالث : حق المسيل في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي ١٥١

المطلب الرابع : الأحكام المشتركة بين القيود الثلاثـــــة السابقة ١٥٧

المبحث الثالث : قيود التلاصق في الجوار ١٦٧

المطلب الأول : في حق المرور ١٦٧

المطلب الثاني : في حق وضع الحدود ١٨٠

المبحث الرابع : قيود التلاصق في الجزار في الفقه الإسلامي ١٨٧

الباب الثالث

الاستغـــلال الزراعـــي ١٩١

الفصل الأول : إيجار الأراضي الزراعية (الإيجار العادي) ١٩٧

المبحث الأول : الإيجار العادي ماهيته وخصائصـــــــــه ١٩٧

المبحث الثاني : أجرة الأراضي الزراعية في ظل قانـــــون الإصلاح الزراعي والقانون الجديد رقـــم ٩٦ لسنة ١٩٩٧م ٢٠٧

المطلب الأول : أجرة الأرض الزراعية خلال المرحلـــــة الأولى- قبل العمل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٧م ٢٠٩

المطلب الثاني : أجرة الأرض الزراعية خلال الفتـــــرة الانتقالية (١٩٩٢ - ١٩٩٧) ٢١٣

الموضــــــــــوع	**الصفحــة**

المبحث الثالث : انقضاء الإيجار ٢٢٣
المطلب الأول : الامتداد القانوني لعقود الإيجار الزراعي
قبل العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢م . ٢٢٥
المطلب الثاني : انتهاء عقود إيجار الأراضي الزراعيــة
بعد العمل بالقانون ٩٦ لسنـــــة ١٩٩٢م ٢٢٩
المبحث الرابع : أحكام الإيجار العادي في الفقه الإسلامــــي ٢٣٩
الفصل الثاني : عقد المزارعــــة ٢٤٥
المبحث الأول : تعريف المزارعة وتكييفها القانوني وخصائصها
المميزة لها عن غيرها ٢٤٥
المبحث الثاني : أركان المزارعة ٢٥٩
المطلب الأول : أطراف المزارعة ٢٥٩
المطلب الثاني : ركن الأجرة ٢٦٣
المطلب الثالث : الحد الأقصى للحيازة بالمزارعة وإثبـــات
المزارعة ٢٦٩
المبحث الرابع : آثـــار المزارعـــــة ٢٧١
المطلب الأول : التزامات المؤجـــــر ٢٧١
المطلب الثاني : التزامات المستأجـــر ٢٧٨
المبحث الرابع : انقضـــــاء المزارعـــــة ٢٨٧
الفهـــــرس ٢٩٩